



Desarrollo de instalaciones deportivas, comerciales y de vivienda.



Desarrollo de Estancia Chica (Argentina)

Construcción de un predio para un club social y deportivo a partir de un desarrollo urbanístico que incluye un sector comercial, un sector residencial, un sector educativo y dos campos de deportes, uno multideportivo y otro exclusivo para el área fútbol de la institución.

Institución: Escuela Politécnica Superior de Edificación de Barcelona (EPSEB)
Universidad Politécnica de Cataluña (UPC)

**Autor: Lisandro Mariano
González.**

**E-Mail:
limagonz@hotmail.com**

Tutor: Vicenç Gibert

Octubre 2016



Tabla de contenido

CAPÍTULO I: 1.1 INTRODUCCION	4
1.2 CONSIDERACIONES DE LOS CLUBES DE FÚTBOL.	5
1.3 CONSIDERACIONES DE LOS BARRIOS CERRADOS.....	10
1.4 CONSIDERACIONES DEL CLUB DE GIMNASIA Y ESGRIMA LA PLATA.....	11
1.5 OBJETIVOS DEL TRABAJO.....	12
CAPÍTULO II: 2.1. ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	14
2.1.1. Breve reseña histórica del predio	14
2.1.1.1. Obras posteriores	15
2.1.1.2. Cronología de hechos importantes	16
2.1.1.3. La pista de automovilismo	18
2.1.2. MARCO JURIDICO	19
2.1.3. MARCO FISICO: ESTRUCTURAS URBANAS.	20
2.1.4. ESTRUCTURA PRINCIPAL. UBICACIÓN.....	21
2.1.5. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	22
2.1.6. USOS DEL SUELO.....	23
2.1.7. EDIFICABILIDAD. PRE-EXISTENCIAS.....	24
2.1.8. SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE INTERNOS Y EXTERNOS AL PREDIO.	33
2.1.9. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	33
2.1.10. SISTEMA DE SERVICIOS.	35
2.1.11. ESTRUCTURA SOCIALES Y ESPACIALES.....	36
2.2.1. MARCOS DE REFERENCIA.	36
2.2.1.1. MODELOS DE URBANIZACIONES. ESCALA GLOBAL	37
2.2.1.1.1. DESARROLLO COSTERO DE DUBAI	37
2.2.1.1.2. HAFENCITY EN HAMBURGO ALEMANIA.....	41
2.2.1.1.3. DESARROLLO IJBURG AMSTERDAM HOLANDA.	44
2.2.1.2. MODELOS DE URBANIZACIONES. ESCALA LOCAL.....	46
2.2.1.2.1. GRAND BELL.	46
2.2.1.2.2. GRUPO HARAS.	49
2.2.1.2.3. MIRALAGOS	54
2.2.2.1. MODELOS DE PREDIOS DEPORTIVOS. ESCALA GLOBAL	55
2.2.2.2. MODELOS DE PREDIOS DEPORTIVOS. ESCALA LOCAL.....	68
CAPÍTULO III: 3.1 RESULTADOS DEL ESTUDIO ACTUAL Y DISCUSION.....	74
CAPÍTULO IV: 4.1 PROPUESTA.....	78

4.1.1. MASTER PLAN PARA EL MODELO DE BARRIO-CLUB.....	80
4.1.1.1. OBJETIVO GENERAL	80
4.1.1.2. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS PARTICULARES	80
4.1.1.3. ANÁLISIS, SELECCIÓN Y DEFINICIÓN DE LINEAS ESTRATÉGICAS	81
4.1.1.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS, PROYECTO y ACCIONES	
ESTRATÉGICAS.....	82
4.1.1.4.1. AREA FÚTBOL.	88
4.1.1.4.2. AREA DE SOCIOS.	90
4.1.1.4.3. AREA RESIDENCIAL.....	93
4.1.1.4.4. AREA COMERCIAL.	96
4.2. FACTIBILIDAD ECONOMICA.	97
4.2.1. FACTIBILIDAD ECÓNOMICA DEL PROYECTO	98
4.2.2. FACTIBILIDAD ECÓNÓMICA OPERATIVA	98
4.3. ESTRATEGIAS DE MARKETING Y COMERCIALIZACIÓN.	99
4.4. ETAPABILIDAD Y PLAN DE TRABAJO.....	102
4.5 FACTIBILIDAD LEGAL.	102
CAPÍTULO V: 5.1 CONCLUSIONES	103
CAPÍTULO VI: BIBLIOGRAFIA	105

CAPÍTULO I: 1.1 INTRODUCCION

Los clubes sociales y deportivos en Argentina se encuentran en un proceso de transformación. Sus economías están en muy malas condiciones y los pasivos suelen ser cada vez más elevados. Los gastos ordinarios para poder mantener abiertas estas instituciones son cada vez más difíciles de afrontar y comienza a debatirse si los clubes deben seguir siendo sociedades civiles sin fines de lucro o convertirse en sociedades anónimas deportivas. Este debate que no debe ser de real importancia para el siguiente trabajo, fue el disparador para la realización del mismo. Teniendo en cuenta este contexto tomé la decisión de pensar alguna alternativa desde nuestra profesión para generar nuevos ingresos ordinarios para las arcas del club e instalarlo a la altura de los mejores clubes del mundo las instalaciones deportivas.

Tomando como ejemplo el Club de Gimnasia y Esgrima La Plata (del cual soy socio y trabajador) decidí realizar un proyecto de inversión inmobiliaria impulsado por el mismo club. Cabe aclarar que el ejemplo elegido no tiene solo que ver con mi afinidad, sino que el Club posee un enorme Predio llamado Estancia Chica que al tener una extensión de 170 hectáreas (1 Ha. = 10,000 m²) es apropiado para el proyecto. Fue adquirido por el Club a fines de los 60 cuando la tierra no tenía tanto valor. En la actualidad se utiliza menos del 10% de su extensión.

Para desarrollar estas instalaciones coordine reuniones con personas idóneas en cada área del club y decidí plantear un Plan Maestro que consiste en dividir el Predio en 5 áreas consolidadas.

1. La primera destinada a los socios y deportistas del Club.
2. La segunda para alojamiento, entrenamiento y desarrollo del futbol profesional y juvenil (motor económico y social del club),
3. La tercera destinarla a viviendas unifamiliares y a algún complejo habitacional del club,
4. La cuarta a la explotación comercial que contendría un hotel para delegaciones de otros clubes o de uso propio, y
5. La última, un frente público hacia la ruta, donde se encontraría la propuesta educativa del club y los deportes equinos.

La financiación de este proyecto podría lograrse a partir de la venta de lotes que se encuentran dentro del predio a simpatizantes y socios del Club. Tomando como ejemplo el antecedente que tiene el Club en la construcción de la Platea Néstor Basile de su estadio (con comodidad para 2500 espectadores, ya inaugurada), la propuesta es realizar un contrato de fideicomiso con el objetivo de construir el nuevo barrio en el predio. De esta manera los inversores tendrían la seguridad de que su dinero se destinara correctamente para tal fin.

En el transcurso de la presentación de este trabajo se podrá ver el desarrollo de un Plan donde se apreciarán las obras principales que propongo, y el momento de la realización prevista para cada una de ellas. Necesariamente el Plan de trabajo se acompañará con un programa de inversiones, y un cuadro proyectado de ingresos y egresos.

El resultado del plan, en caso de llevarse a cabo, para tener éxito, requiere el acompañamiento de todos los actores sociales del Club, sus diferentes comisiones directivas, sus socios, los inversores potenciales, los deportistas y los profesionales a cargo de su parte del trabajo.

1.2 CONSIDERACIONES DE LOS CLUBES DE FÚTBOL.

Uno de los grandes temas que preocupan y se están poniendo en debate en Argentina es la economía de los clubes de fútbol. La crisis económica por la que atraviesan lleva a debatir si los mismos deben seguir siendo sociedades civiles sin fines de lucro o comenzar a transformarse en sociedades anónimas deportivas. Esta problemática, a los efectos del presente trabajo, parecería no merecer mayores consideraciones, pero toma otra dimensión al ver la intensa actividad social de los clubes. Son espacios de intercambio que comparten chicos y grandes de distintas clases sociales a través de actividades deportivas y sociales.

Los distintos debates que se plantean, parten de considerar si el modo más adecuado de regular la tipificación jurídica de los clubes es adoptar el modelo de las sociedades anónimas deportivas -o figuras similares dentro del marco de las personas jurídicas comerciales-, o sostener el de asociaciones civiles sin fines de lucro, concepción que refleja, en cierto modo, el origen de la gran mayoría de los clubes, al menos en la República Argentina.

Se esbozan argumentos a favor y en contra de ambas posiciones. Se citan experiencias del Derecho Comparado, con resultados dispares. Se apunta a resaltar la tendencia de la primera de las tipologías mencionadas a imponerse en distintos países, no solo en Europa -donde desde hace ya varios años están consagradas-, sino también en Latinoamérica, donde en el último tiempo, distintos países y federaciones nacionales han acogido el "modelo mercantil", esto es, la posibilidad de que los clubes se organicen como sociedades anónimas, bajo distintas modalidades.

En Latinoamérica, la figura de las sociedades comerciales comenzó a legislarse e imponerse en la materia jurídico-deportiva, manteniendo la Argentina -sobre todo en el fútbol- la vigencia de las asociaciones civiles como modo de organizar jurídicamente a los clubes.

De allí que corresponda efectuar un breve recorrido sobre la normativa vigente en los distintos países, para luego adentrarse en la experiencia Argentina y, finalmente, emitir algunas reflexiones al respecto.

Europa y el germen de las sociedades anónimas deportivas

Sin tomar en cuenta la experiencia norteamericana, ha sido Europa el continente donde las sociedades anónimas deportivas, en sus diversas modalidades, se constituyeron en el germen de la tendencia señalada en el punto anterior.

En España ello se ha producido desde la sanción de la Ley del Deporte de 1990, complementada con varios Decretos Reales, sobre todo para el fútbol y el baloncesto profesionales, permitiendo que las entidades que, hasta ese entonces, funcionaban bajo el marco civil, se convirtieran en SAD. La gran mayoría de los clubes adoptó dicho modelo, quedando el Real Madrid, el Barcelona, el Osasuna y el Athletic de Bilbao bajo la "vieja" tipificación. (España, 1990)

Algunos años antes -ley 91 del 24/3/1981-, Italia adoptó la figura mercantil -sociedad deportiva-, pudiendo los clubes organizarse como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada. Todos los clubes de fútbol, hoy en día, se han organizado jurídicamente, de esta manera. (Italia, 1981)

Lo mismo ocurre en Francia, desde la sanción de la ley 84/610 de 1984 -modificada posteriormente-. La gran mayoría de los países del Viejo Continente sigue similar dirección. (Francia, 1984)

Ello ha permitido un gran flujo de capitales e inversores privados en la adquisición de las acciones de estas entidades que, en muchos casos, cotizan en Bolsas y Mercados de Valores locales e internacionales. Inglaterra parece haberse convertido en una suerte de ícono de esta dirección, atrayendo, incluso, capitales rusos y árabes; clubes como el Aston Villa, el Chelsea, el Manchester City, el Everton y el Liverpool -entre otros- pasaron recientemente por dicho proceso. En 2014, como palmario ejemplo, el paquete accionario mayoritario del Valencia español fue adquirido por capitales provenientes de Singapur, por más de 90 millones de euros y la refinanciación de una deuda de más de 200 millones de la misma moneda.

Latinoamérica y la llegada de las sociedades anónimas deportivas

En nuestro continente, la dirección señalada en el punto anterior tardó en llegar hasta el inicio del Siglo XXI. Varios países adoptaron la tipificación mercantil para organizar sus clubes deportivos, en especial los de fútbol.

En efecto, en Uruguay se sancionó la ley 17.292 (2001), reglamentada por el Poder Ejecutivo en agosto de ese mismo año. Pueden coexistir las dos figuras: -"Clubes Deportivos Asociaciones Civiles" y "Clubes Deportivos Sociedades Anónimas"-, con mecanismos de control y de inscripción registral. Al respecto, "se establece la prohibición de participar, una misma sociedad anónima deportiva, en más de un equipo en una competición en la misma categoría federativa", intentando ahuyentar sospechas sobre posibles contubernios que desnaturalicen los diferentes torneos. El primer club que adoptó esa modalidad es el Boston River S.A.D., que milita en la segunda división del fútbol uruguayo. Los principales clubes del país vecino mantuvieron organización jurídica "clásica". (Uruguay, 2001)

La Ley de Sociedades Anónimas Deportivas de Chile (No 20.019, año 2005), parece haberse convertido en una suerte de ícono de esta tendencia en Latinoamérica. Su artículo 16 establece que "son sociedades anónimas deportivas profesionales aquellas que tienen por objeto exclusivo organizar, producir, comercializar y participar en actividades deportivas de carácter profesional y en otras relacionadas o derivadas de éstas". La dirección parece irreversible: el art. 43 determina que las nuevas organizaciones deportivas que se creen con posterioridad a la vigencia de la ley, deben obligatoriamente asumir la forma de S.A.D. Clubes del tenor y la envergadura del Colo Colo se han transformado en entes de carácter mercantil, conforme a dicha normativa. (Chile, 2005)

La ley 29.504 (2010) en Perú se enderezó en similar dirección, a pesar de numerosas críticas recibidas por ciertas imprecisiones técnicas de la normativa. El Sporting Cristal es uno de los clubes más relevantes y tradicionales que ha operado la mentada conversión. (Peru, 2010)

Similares normas se dictaron, también, en Colombia y Brasil. En el primero de los países citados, clubes como Real Cartagena, Deportes Quindío, Equidad, Huilla y Once Caldas, funcionan como sociedades anónimas deportivas.

La "experiencia argentina"

La mayoría de los clubes deportivos que practican fútbol profesional de la Argentina nacieron sobre finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX. Sus orígenes fueron producto del ejercicio del derecho de asociacionismo de entusiastas socios fundadores que se unían por diferentes razones (v.gr. políticas, de vecindad, de nacionalidad de origen, regionales, etc.), con una gran actividad de carácter social.

No fue de extrañar entonces que la tipología jurídica elegida para su organización haya sido la de asociaciones civiles sin fines de lucro o, en su caso, las sociedades civiles, lejos, claro está, del "superprofesionalismo" imperante en estos tiempos.

Bajo esta modalidad, los clubes deportivos han desarrollado sus múltiples actividades, emparentadas muchas de ellas con el fútbol profesional, pero sin dejar de lado las actividades sociales, la práctica de deportes amateurs, eventos culturales e, incluso, en algunos casos, la instalación de unidades educativas de diferente nivel con reconocimiento oficial en sus propias instalaciones (Club de Gimnasia y Esgrima La Plata, Lanús, Banfield, River Plate, Vélez Sarsfield, Racing Club, Independiente, etc.).

Sin embargo, esta tendencia va más allá y se convierte en una obligatoriedad de adoptar este modelo de organización jurídica para poder ser entidad afiliada a la Asociación del Fútbol Argentino y participar, en consecuencia, de sus torneos oficiales.

En efecto, el art. 4.1 del Estatuto de la Asociación del Fútbol Argentino dispone, expresamente, que "son miembros y forman parte de la AFA las instituciones admitidas en su seno como afiliadas, debiendo, para mantenerse como tales, dar cumplimiento expreso a lo establecido en este Estatuto y en los reglamentos y leyes vigentes de aplicación en Asociaciones Civiles.". Asimismo, el art. 5.1. establece determinadas obligaciones que pesan sobre las entidades afiliadas, refiriéndose expresamente a la "Comisión Directiva", "las Asambleas" y el "Órgano Fiscalizador", en obvia referencia a la administración, gobierno y control de las asociaciones civiles. De allí que, jurídicamente, sea imposible que un club organizado como sociedad anónima sea admitido como entidad afiliada a la Asociación del Fútbol Argentino. De hecho, ésta misma es también una asociación civil sin fines de lucro. (A.F.A., Estatuto de la Asociación del Fútbol Argentino, 1893)

Además de encontrarse sometidos a los estatutos de AFA y los reglamentos federativos -verdaderas fuentes del llamado "Derecho del Deporte"-, los clubes argentinos están regulados, actualmente, por el Código Civil ([art. 33](#)) y las normas de los organismos registrales de contralor de las personas jurídicas en las distintas jurisdicciones, en cuanto a su organización y funcionamiento, además del resto de las normas comunes y especiales de distintas ramas del Derecho (v.gr. laborales, civiles, comerciales, fiscales, penales, etc.).

A partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial (1/8/2015), también se aplicarán las disposiciones de éste en materia de asociaciones civiles. (Argentino, 2015)

Confrontación de modelos. Mitos y verdades

Los críticos del "modelo argentino" basado en clubes organizados como entidades civiles sin fines de lucro emiten sentencias que parecen asumir el carácter de "verdad revelada", achacándole al mismo la gran mayoría de los males que provocaron el deterioro patrimonial de varios clubes argentinos que, incluso, debieron recurrir a la solución concursal -e, inclusive, [la ley 25.284](#)- para tratar de evitar la quiebra judicial que, sin embargo, en algunos supuestos llegó igualmente a decretarse.

Los argumentos pueden resumirse en los siguientes:

- La estructura jurídica de las asociaciones civiles es impotente para participar en un deporte "superprofesionalizado" como el fútbol, "mercantilizado" y con abultadísimos presupuestos de recursos y gastos.
- Las cuestiones referentes a la responsabilidad dirigenal quedan diluidas, al no existir un plexo normativo específico que las regule y establezca.
- Los clubes requieren de la inversión de capital ajeno y externo a la propia entidad. En el marco de las asociaciones civiles, la canalización de dichos flujos de dinero resulta harto complicada.

No obstante, creo que estos argumentos pueden ser rebatidos, a saber:

- En primer lugar, la estructura jurídica de los clubes poco tiene que ver con su inserción en una actividad "superprofesionalizada"; Real Madrid y Barcelona (España) son dos de las instituciones más importantes del Planeta y poseen, quizás, la mayoría de futbolistas con los mayores salarios del mundo y, sin embargo, no han adoptado el modelo de las SAD españolas. El presidente del Atlético de Madrid, Enrique Cerezo, ha declarado al diario El Mundo de España que "las sociedades anónimas se crearon para acabar con el endeudamiento del fútbol y, en cambio, no se ha solucionado".
- La insolvencia o cesación de pagos de estas entidades no está directamente relacionada con su tipología organizacional jurídica. Hay clubes "civiles"

ordenadamente administrados y sociedades comerciales deportivas que han atravesado también procesos concursales (v.gr. Lazio y Fiorentina en Italia y casi 23 clubes se han acogido a soluciones concursales en España, etc.).

- Las referencias a la responsabilidad dirigenal tampoco resultan difíciles de controvertir. De hecho, el propio estatuto de AFA posee reglas específicas sobre el particular para los miembros de las Comisiones Directivas de los clubes afiliados. El art. 5.1.b), inc. 2º determina que "los miembros de las comisiones directivas de los clubs serán responsables del ejercicio de sus funciones y responden ilimitada y solidariamente hacia la institución, los asociados y los terceros, por el mal desempeño de su cargo, así como por la violación de la Ley, el Estatuto o el Reglamento y por cualquier otro daño producido por dolo, abuso de facultades o culpa grave. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la imputación de responsabilidad se hará atendiendo a la actuación individual cuando se hubieren asignado funciones en forma personal de acuerdo con lo establecido en el Estatuto, el Reglamento o decisión asamblearia. Podrá quedar exento de responsabilidad el directivo que participó en la deliberación o resolución o que la conoció, si deja constancia escrita de su desacuerdo, debiendo dar noticia a quienes corresponda (a la Comisión Directiva, a la Asamblea, al Órgano Fiscalizador o a la autoridad competente). La misma responsabilidad les cabrá para el caso de que se causen perjuicios a la institución que dirigen por incumplimiento del Estatuto de AFA, de la FIFA o de la CSF, sus Reglamentos y Resoluciones". Como se ve, las previsiones reglamentarias existen; de allí a que se inste su aplicación o los jueces consagren la responsabilidad fijada, puede haber diferencias que, claro está, nada tienen que ver con el modo de organización jurídica elegida.
- Desde lo estrictamente jurídico, la canalización del aporte de capital ajeno a los clubes deportivos organizados como asociaciones civiles no resulta sencillo, pero tampoco imposible.
- Existen contratos de diversa naturaleza que así lo posibilitan (v.gr. patrocinio, sponsoreo, etc.); la cesión de los beneficios económicos producido por futuras transferencias o cesiones contractuales de futbolistas se ha tornado frecuente, con instrumentos contractuales que permiten la clara delimitación de derechos y obligaciones de las partes; el llamado "gerenciamiento" de las entidades deportivas también se encamina en la misma dirección, pese a las reservas que el mismo me genera, principalmente por la eventual responsabilidad solidaria laboral del club concedente.
- Por otra parte, no siempre este flujo externo será necesario. Uno de los desafíos más grandes de toda gestión es administrar eficientemente los recursos en base a los ingresos y gastos de la entidad, achicando o eliminando déficits. Hay clubes que presentan balances con superávits, alejados de eventuales insolvencias o cesaciones de pagos.

Conclusiones y reflexiones finales

La confrontación de ambos modelos señalados -entidades civiles y sociedades comerciales- como tipologías jurídicas de organización de los clubes deportivos, se encuentra, como puede verse, en continua discusión.

La experiencia europea se traslada -cada vez con mayor énfasis- a la legislación latinoamericana, con resultados diversos, en algunos casos, ciertamente cuestionables. La Argentina mantiene la estructura de las asociaciones civiles con la cual sus clubes fueron creados hace largas décadas, atravesando, dificultades, pero a su vez cumpliendo en la gran mayoría de los casos, con una actividad de carácter social que no puede ser medida bajo guarismos economicistas.

Evidentemente hay aspectos para mejorar, sobre todo en el diseño jurídico. En mi opinión personal, creo que por ahora no están dadas las bases para un cambio, ni que el mismo sea necesario.

En uno u otro modelo, la cuestión principal es la correcta administración de las entidades deportivas, bajo el profesionalismo que los tiempos requieren. Esto es mas importante que el tipo de organización jurídica. Las sociedades comerciales también se concursan, quiebran y pasan por una serie de dificultades, incluso, en mayor grado que las asociaciones civiles.

Entretanto, los clubes argentinos cumplen con un sinnúmero de funciones y actividades que van más allá del deporte profesional. El fomento del Estado en este punto, también resulta trascendente. Junto con los grandes clubes, miles de entidades barriales coadyuvan decisivamente en el cumplimiento de funciones sociales y de integración que los clubes aportan. Raramente esto ocurriría en una organización de carácter mercantil.

El debate continuará. Este trabajo puede demostrar como una entidad sin fines de lucro, puede generar recursos ordinarios para poder mantener una gran estructura y aumentar la cantidad de sus servicios a la sociedad.

1.3 CONSIDERACIONES DE LOS BARRIOS CERRADOS.

Los barrios son partes o sectores de la ciudad, más o menos reconocidos por el resto, y de distinto tamaño. Tanto para el observador externo al barrio, como para sus propios habitantes, son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica. Son referencia por su ubicación y características particulares para la sociedad, como: continuidades temáticas, textura, espacio, forma, detalles, símbolos, tipo constructivo, uso, actividad, los habitantes, el grado de mantenimiento, topografía, etc.

Las claves no son solamente visuales: el ruido y los olores pueden ser importantes. Para producir una imagen vigorosa hay que reforzar las claves de identidad. Las connotaciones sociales son muy importantes para la estructuración de

las regiones. Ciertas clases sociales se asocian con zonas de la ciudad; se identifican por sectores socioeconómicos o étnicos. (Lynch, 1998)

Los nombres de los barrios contribuyen también a la identidad

En las últimas décadas en Argentina, comenzaron a desarrollarse lo que se conoce como “Country” o barrio cerrado. Dentro del conocido “sueño americano” se enmarca un estilo de vida idílico entre campestre y urbano, buscando más que un sueño, seguridad y reconocimiento social.

Lo que nos preguntamos aquí es la naturaleza jurídica de un “country”, un barrio cerrado, o un barrio de chacras, es un consorcio de propiedad horizontal, una asociación civil, o una entidad “sui generis”.

En principio debemos decir que son entidades sin fines de lucro, y comenzaron a tener un marco jurídico en la Provincia de Buenos Aires, con la ley 8.912 del año 1977, donde se reguló a los llamados “clubes de campo” y el decreto provincial 9404/87 que amplió su régimen jurídico al de parcelas independientes.

La resolución 74/1997 de la Secretaría de Tierras de la Provincia de Buenos Aires, define a los barrios cerrados, como emprendimientos urbanos destinado a uso residencial, con perímetro cercado, que no ocasione perjuicio a terceros ni a la zona donde está enmarcado.

La norma del decreto 9.404/87 permitió encuadrar a los countries jurídicamente como parcelas independientes, con servidumbre predial de las partes comunes, en cabeza de una entidad jurídica.

Por ende el “country” constituye una entidad jurídica integrada por los titulares de las parcelas, fijando los estatutos las condiciones generales de zonas recreativas, calles, servicios generales, etc., modo de afrontar los gastos comunes y demás temas administrativos y tributarios.

A esto viene a sumarse más recientemente el fideicomiso inmobiliario por ley 24.441, mediante esta forma se constituye una propiedad fiduciaria regida por el Código Civil, debiendo procederse a su inscripción en el registro de la propiedad.

El barrio cerrado podrá optar por el régimen de la ley 13.512 de propiedad horizontal, o por el del decreto 9404/87. Los clubes de chacras con lotes de mayor extensión, alejados de zonas urbanas, se enmarcan dentro del decreto 9404/87.

1.4 CONSIDERACIONES DEL CLUB DE GIMNASIA Y ESGRIMA LA PLATA.

El Club de Gimnasia y Esgrima La Plata, conocido simplemente como Gimnasia, es un club deportivo argentino ubicado en la Ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires. Fue fundado el 3 de junio de 1887 y esto lo posiciona como el Club decano del fútbol de América Latina. La institución cuenta con más de 25.000 socios. Su principal actividad es el fútbol y está en la Primera División del fútbol argentino.

El Club también se destaca en deportes como el baloncesto masculino y voley femenino participando en el Torneo Nacional Argentino y en la Liga de Honor respectivamente. También se practican otros deportes amateur como: artes marciales, tenis, hockey, entre otros. Por otro lado el club no es solo deportivo, su actividad social es muy importante para la ciudad de La Plata y zona de influencia donde colabora en barrios humildes de la región.

Entre sus actividades destacamos las actividades educativas en su Jardín de Infantes, Escuela Primaria y Escuela Secundaria. También lleva a cabo actividades culturales con muestras de cine, obras de teatro y otros eventos.

El Club posee 4 sedes:

- El estadio del Bosque Juan C. Zerillo,
- El predio "El Bosquecito",
- El polideportivo Víctor Nethol
- y el predio de Estancia Chica.

Su estadio Juan Carmelo Zerillo, conocido como el "Estadio del Bosque", tiene un predio con una superficie de 4 hectáreas y está ubicado en el barrio "El Mondongo" de la Ciudad de La Plata a orillas del bosque de la ciudad y actualmente se encuentra habilitado para albergar 25.000 espectadores.

El predio de "El Bosquecito" se encuentra en el límite de la Ciudad de La Plata con la Ciudad de Berisso a 500 metros del estadio. Este predio cuenta con 11 hectáreas y se utiliza con tres fines, actividad futbolística de las categorías infantiles, entrenamiento del hockey y es la sede donde se encuentra la escuela primaria y la secundaria.

La sede social se encuentra en el centro de la ciudad sobre la calle 4 en el eje monumental entre las calles 51 y 53. Este predio contiene el polideportivo más grande de la ciudad y la sede administrativa del club. Cuenta con una cancha de basquet principal con gradas para 5000 espectadores, un salón de patín, un espacio para el entrenamiento del basquet, otro sector para entrenamiento del voley y salones menores para artes marciales, gimnasia artística, gimnasio y destreza.

El último predio que queda por describir es el disparador de este trabajo y es el Predio de Estancia Chica que desarrollare en profundidad más adelante. (Venturino, 2005)

1.5 OBJETIVOS DEL TRABAJO.

1. Analizar principios teóricos, modelos y tipologías edificatorias aplicadas en la evolución de los desarrollos de instalaciones deportivas y barrios cerrados.
2. Investigar sobre casos prácticos de barrios cerrados que se estén desarrollando en este momento, como referentes comparativos de instalaciones deportivas.

3. Estudiar el Plan original para el predio, comprendiendo y evaluando lo proyectado para el momento social que se vivía en aquel entonces.
4. Concluir y presentar propuestas para un nuevo desarrollo.

CAPÍTULO II: ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Breve reseña histórica del predio

A fines de la década del 60, una nueva Comisión Directiva se hizo cargo de la administración del Club de Gimnasia y Esgrima La Plata. Querían dar un paso adelante en la historia del Club. Se abocaron a la tarea de encontrar un predio que sirviera para descanso y diversión de los socios del Club. Se buscaba que los asociados se pudieran dar cita en un marco de naturaleza y a su vez pudiese llenar otras necesidades para el club. Tomaron el compromiso de encontrar los medios económicos que les permitieran solventar el primer paso de la operación de compra del Predio Estancia Chica. La tarea no fue fácil.



En los clubes de fútbol argentino y en especial en Gimnasia el gran ausente siempre fue el dinero. No obstante sumar voluntades golpeando puertas de gerencias bancarias, solicitando la colaboración de asociados y hallando comprensión en quienes serían sus vendedores, se pudo concretar la firma del boleto de compraventa, con un dinero cedido por la madre de un integrante de la Comisión Directiva. Así comenzó la tarea del gran sueño: la compra de Estancia

Chica.

Para la difícil tarea emprendida se necesitaba juntar los sentimientos, apretar los dientes, aceptar los aciertos y componer los errores con una inquebrantable cuota de solidaridad. El Complejo Deportivo Estancia Chica, así denominado por la Comisión Directiva, fue adquirido en el período 1967/1970, encabezado por el doctor Osvaldo Soria y pocas semanas después por el señor Oscar Emir Venturino.

Con gran visión de futuro un grupo de asociados adquirió el predio sin comprometer el patrimonio del club. Para efectivizar la compra, inicialmente se obtuvieron 51 préstamos personales por intermedio del Banco Crédito Provincial. El boleto de adquisición es del 14 de febrero de 1968, aprobándose por acta de la Comisión Directiva el 28 de febrero.

La escrituración definitiva se formalizó el día 30 de setiembre de 1968, ante el escribano Miguel A. Yaya. Para dicho acto, los 51 asociados, obtuvieron la suma de \$40.000.000· contando con una hipoteca del Banco de Boston, por \$28.000.000. La familia Baralis, vendedora del predio, documentó la deuda faltante, que con gran sacrificio y mediante la venta de algunos lotes, permitió en cinco años cancelar toda esta operación, que alcanzaba a un importe total de \$110.000.000 de pesos moneda nacional de aquella época.

El bien adquirido poseía originalmente 172 hectáreas, con una arboleda más que centenaria, que incluía especies de altísimo valor, y acceso pavimentado de trocha simple hasta una señorial Casona, que constituía el casco de la Estancia.

La soberbia edificación a que aludimos, construida en 1867, consta de dos plantas con la siguiente distribución:

Planta baja: Amplísimo comedor (con todo su mobiliario, obras de arte, estufas hogar, etc.) vestíbulo de recepción; comedor diario; tres habitaciones, con sanitarios; amplia cocina, con infraestructura necesaria para la atención de numerosos comensales, y subsuelo para bodega.

Planta alta: tres departamentos completos, con habitaciones y sanitarios; pequeña cocina y dos terrazas, una orientada hacia el Norte y la otra hacia el Sur.

Corresponde apuntar que las escaleras interiores se hallaban construidas en mármol de Carrara, los pisos de planta baja eran de primerísima calidad, los de la planta alta en roble de Eslovenia entarugado, y la carpintería de cerramiento de excelente nivel, poseía herrajes totalmente de bronce.

Además de esta suntuosa construcción, existían, en el momento de la compra, 17.000 metros cuadrados de edificios, afectados a diferentes servicios.

Entre ellos: cuatro excelentes chalés; cocheras; casas para el personal doméstico, de dos plantas; pequeña pileta de natación con vestuario anexo; caballeriza con lujosos boxes, capaces de albergar a veinte animales; fábrica de productos lácteos, con administración, habitaciones y vivienda del personal; edificio destinado a ordeño, de 2.400m², construido en hormigón armado, con un altillo de idéntica medida para depósito de forrajes; grupo electrógeno y silo; galpón con obrador de 1.600 m² de superficie; tanque de agua para 30.000 litros; herrería, etc. La descripción minuciosa sería sumamente ardua. Lo cierto del caso es que como por arte de encantamiento, y por primera vez en su historia con el solo aporte de sus asociados, el Club Gimnasia y Esgrima La Plata incorporó un patrimonio colosal, que luego fue substancialmente mejorado.

Muchas veces, la emoción de un triunfo deportivo convoca multitudinarios festejos, del cual todos participamos. La adquisición de Estancia Chica fue un éxito de superlativo valor, que hoy, continúa siendo un motivo de orgullo para los socios y constituye un permanente reaseguro para la entidad.

Obras posteriores

Si bien el detalle de las obras posteriores realizadas merecen, en algunos casos, un comentario más amplio, cabe una enunciación general de las mismas.

Poco después de adquirido el predio, en virtud de una labor realizada por el Agrimensor Norberto Chisari, se subdividió una parte del campo en cuatrocientos lotes de 20 por 30 metros, para su venta a los asociados. La elección del sitio para el loteo no fue tomada al azar, sino que respondió al proyecto ganador de un Concurso

realizado, en virtud de un pedido de Gimnasia y Esgrima, por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.

El referido concurso nacional, de formulación de Ideas y Zonificación, para el complejo Deportivo y Recreativo "Estancia Chica", se rigió por cláusulas estrictas y contó entre los miembros del jurado con dos representantes de Gimnasia, uno del Colegio de Jurados del Colegio de Arquitectos citado, un representante de la Federación Argentina de Sociedades de Arquitectos F.A.S.A. y un representante de los participantes, elegido en la forma establecida en el artículo 18 de las Bases (emitidas al efecto) de la lista de jurados de la F.A.S.A. Luego de la obtención del decreto del P.E. Provincial, autorizando el Complejo Deportivo, fue posible proceder a la venta de los lotes, obteniéndose así los fondos para cancelar la deuda por la compra del bien.



Se construyó una piscina olímpica, de 20 m. por 50 m. con los vestuarios correspondientes, vereda perimetral completa, baranda y piscina para niños; circuito para carreras de Cafeteras Fiat 600 y otras categorías surgidas posteriormente, con una extensión de 1.400 metros lineales totalmente pavimentados, canchas de fútbol

con medidas reglamentarias con túnel de acceso y vestuarios instalados para locales y visitantes; dos salones para reuniones, con más de 4.000 m² cubiertos, con cocina y unidades sanitarias completas; un salón para asados, denominado "Benito Lynch "; construcción de fogones y sanitarios en la zona más ricamente arbolada; canchas de fútbol, basquetbol y tenis criollo, pavimentación con trocha doble en los cuatro kilómetros de acceso al predio y en caminos interiores junto al loteo; construcción de un pequeño Hotel –hotelito-, inconcluso a la fecha, para ser alquilado a los asociados, etc., las que se sumaron a la ingente labor de mantenimiento que un complejo de esta envergadura demanda.

Cronología de hechos importantes

La compra del predio y la realización de las obras necesarias para su "puesta a punto", se fueron ejecutando en forma progresiva. A modo de ayuda memoria de los pasos dados, consignaremos en forma sumaria los principales de ellos.

- 1970 - 19 de marzo. Se aprueba la emisión de títulos patrimoniales y se celebra contrato con ESSA (Emprendimientos Sociales S.A.). El 13 de junio siguiente se realiza la Cena de Fundadores de Estancia Chica.

21 de setiembre. Se aprueba la compra de una fracción de tierra próxima a la Estación de Abasto con una superficie de 18.657,90 m², la cual se anexa al predio existente formando un solo bloque.

- 1972 - 17 de mayo. Se inician las tareas para la construcción de una cancha de fútbol reglamentaria con vestuarios; la excavación para la pileta y la refacción del salón (ex lechería) de 2.400 m², situado bajo la futura bohardilla.

21 de octubre. Se inaugura el fogón "Benito Lynch", con un almuerzo criollo realizado en el mismo.

- 1973 - 11 de agosto. Se inaugura la cancha reglamentaria para fútbol amateur.

18 de marzo. Se inaugura la temporada automovilística en el circuito recientemente asfaltado.

- 1974 - 15 de abril. Desde el 15 hasta el 22 de abril se concentra en Estancia Chica la Selección Argentina de Fútbol.

15 de octubre. Se autoriza la construcción de dos piletas para niños de 5 x 10 por 0.70 m.

18 de noviembre. Se inaugura la peña y confitería "La Bohardilla".



1975 - 25 de enero. Se inaugura una pileta de natación olímpica, con medidas de 20 x 50 m. con una capacidad de 1.300.000 litros de agua. También se habilitan los vestuarios de 150 m², las veredas marginales para la misma, el consultorio médico, las unidades sanitarias correspondientes y

el cerco perimetral. Se prevé la construcción futura de una pileta para saltos ornamentales y otra tipo balneario, con 1.000 m² de superficie. Las obras fueron contratadas por la Comisión de Estancia Chica, presidida por el señor Marcelo Martini, con quien colaboraron activamente el ingeniero Marano, el Agrimensor Norberto Chisari y el doctor Rubén Cremona, quien continuó luego, en forma indeclinable,

aportando su entusiasmo y capacidad al servicio del predio. Toda la obra fue financiada por la Subcomisión de Automovilismo, presidida por el señor Oscar Zambano, con el producto de la recaudación de los espectáculos realizados en el circuito. Estimamos que se trata del único caso en la historia del Club, en que una Subcomisión afronta los gastos de una obra de esta magnitud, destinando sus recursos para sufragar la importantísima erogación efectuada. De todas maneras, aun cuando no fuera el único caso, se trata de un verdadero ejemplo merecedor del más cálido elogio.

24 de noviembre. La firma Di Tulio y Luchetti, presenta un proyecto para proceder a la venta del loteo del predio.

- 1976 8 de marzo. La empresa SEGBA llega con sus líneas de alimentación, proveyendo de energía eléctrica al complejo.

- 1977 - 20 de abril. El Ente Mundial 78 –EAM78-, organizadora del campeonato Mundial de Fútbol a realizarse durante el año siguiente, designa al Predio Estancia Chica, como alojamiento para delegaciones concurrentes al certamen.

- 1978 - 23 de enero. Visitan el complejo Estancia Chica miembros de la delegación escocesa participante del torneo mundial, con vistas a utilizarlo como alojamiento.

Quedan cautivados con su belleza y comodidad y deciden reservarlo. Acotan, sin embargo, que deben aguardar el sorteo respectivo para conocer la sede dónde habrían de jugar, teniendo solamente dos alternativas: Buenos Aires/Mar del Plata o Mendoza. Lamentablemente, el aludido sorteo les asigna la ciudad de Mendoza, con lo que se frustra la presencia en nuestro complejo de la citada delegación.

Luego de conocida la asignación de sedes, la delegación húngara, a cuyo frente arriba su técnico L. Barotti se hace presente en el paraje. También aprecia y elogia la comodidad del sitio que -así lo dice- "sería ideal" para sus requerimientos. Sin embargo, por razones de "carácter sociales y políticas" estima necesario que todos - desde el utilero al presidente de la delegación- se alojen en el mismo edificio, condición ésta que la Estancia no puede ofrecer.

La pista de automovilismo



Deliberadamente no hemos citado junto con otras realizaciones la construcción de la estupenda pista pavimentada de automovilismo de 11.400 m. lineales de extensión, a partir de una primera pista de tierra compactada de 1.000 m., que fue inteligentemente trazada para tener más atractivo. Pero

no sólo la pista constituyó un ingente esfuerzo, sino también sus accesos, su zona de boxes, su extenso alambrado perimetral, su infraestructura, etc.

Aquí, cabe señalar especialmente la extraordinaria colaboración en materiales, camiones y maquinarias viales, puestas a disposición de la obra por los señores Oscar Venturino -no ya como presidente sino como empresario- y Oscar Zambano, quienes junto a otros directivos entusiastas del automovilismo, brindaron a Gimnasia una gran obra que permitió incorporar al patrimonio institucional un capital cuantioso.

En ese circuito, desde entonces, se han realizado innumerable cantidad de competencias, que dieron al predio del Club notoriedad nacional y también produjeron un rendimiento económico. (Estancia Chica un paraíso gimnasta, 1987)

MARCO JURIDICO

El marco jurídico que tiene hoy el club es el de asociación civil sin fines de lucro. Se denomina asociación civil a aquella entidad privada sin ánimo de lucro y con personalidad jurídica plena, integrada por personas físicas para el cumplimiento de fines culturales, educativos, de divulgación, deportivos, o de índole similar, con el objeto de fomentar entre sus socios y/o terceros alguna actividad socio-cultural.

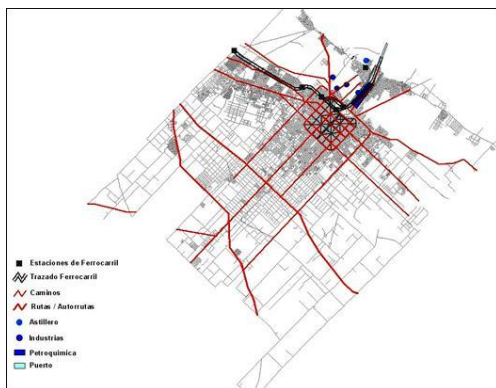
En este marco algunos abogados creen que el club no puede realizar ninguna actividad comercial. Por lo tanto creen que es necesaria la constitución de un consorcio ajeno al club a la hora de realizar un emprendimiento inmobiliario o el club debería cambiar su personería jurídica ya que estaría llevando a cabo lucro. En este caso no habría lucro sino que se trata de una herramienta para gestionar nuevos recursos para agrandar, mejorar y mantener las instalaciones, utilizando el Estatuto del club.

Para este tipo de obras se recomienda conformar un fideicomiso. Esto es importante porque la situación económica del club es complicada y de lo contrario, se correría el riesgo de que llegue un embargo al club y que el dinero aportado por los inversores se utilice para pagar a un tercero.

Un fideicomiso es un contrato en virtud del cual una o más personas (fideicomitente/s o fiduciante/s) transmiten bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros, de su propiedad a otra persona (una persona física o persona jurídica, llamada fiduciaria) para que ésta administre o invierta los bienes en beneficio propio o en beneficio de un tercero, llamado beneficiario, y se transmita, al cumplimiento de un plazo o condición, al fiduciante, al beneficiario o a otra persona, llamado fideicomisario. Al momento de la creación del fideicomiso, ninguna de las partes es propietaria del bien objeto del fideicomiso. El fideicomiso es, por tanto, un contrato por el cual una persona destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria en todas las empresas. Los bienes afectados al fideicomiso no corren el riesgo comercial del fiduciante (el que transmite la propiedad de los bienes) ni del fiduciario (el propietario de los bienes fideicomitados luego del vencimiento del plazo del contrato), puesto que el patrimonio que es objeto del fideicomiso no puede ser perseguido por los acreedores de ninguno de ellos, ni afectado por la quiebra de ambos o de alguno de ellos.

MARCO FISICO: ESTRUCTURAS URBANAS.

El predio se encuentra dentro del Gran La Plata. Este es un conglomerado urbano formado alrededor de la Ciudad de La Plata, Capital de la provincia de Buenos Aires, Argentina. Está compuesto por parte de la población urbana del partido de La Plata, y por la población urbana de los partidos de Ensenada y Berisso. Poseía una población de 694.253 habitantes según el censo 2001 en una superficie de 228 km², ubicándose como el sexto más poblado de la Argentina. En el censo de 2010 se contabilizaron 787.294 habitantes en su zona urbana. Su cercanía con el Gran Buenos Aires (está a 60 km. de la Capital del país) y la creciente suburbanización de ambos aglomerados contribuyen a la fusión de los mismos en una única aglomeración urbana, si bien la identidad de ambas regiones tiene diferentes centros de gravedad.



El conglomerado se encuentra al nordeste de la Provincia de Buenos Aires, y muy cerca del límite sudeste del Gran Buenos Aires.

Su relieve es el de una llanura con ondulaciones leves, con suelos aptos para actividades agrícolas. De clima templado, la temperatura media anual ronda los 16,3 °C y precipitaciones medias anuales calculadas en 1023 mm. Por su cercanía al Río de La Plata la humedad tiende a ser abundante, teniendo una media anual de 77,6. En cuanto al viento, su intensidad media anual llega a 12 km/h, siendo predominantes los vientos provenientes del Este, Noreste y Suroeste.

Puntualmente este predio se encuentra en Abasto. Esta localidad está ubicada a la altura del km 55 de la Autovía 2 y a 15 km al suroeste del centro de la ciudad. Tenía una población de 6.799 habitantes (INDEC, 2001). Debe su nombre a los mataderos emplazados en el lugar y que proveían de carne a la Ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires.

Forma parte de la zona que se desarrolló en la línea del entonces Ferrocarril del Sur (luego Ferrocarril General Roca) que vincula a La Plata con Buenos Aires, al igual que Tolosa, Ringuelet, Manuel B. Gonnet, City Bell, Villa Elisa, José Hernández y Melchor Romero.

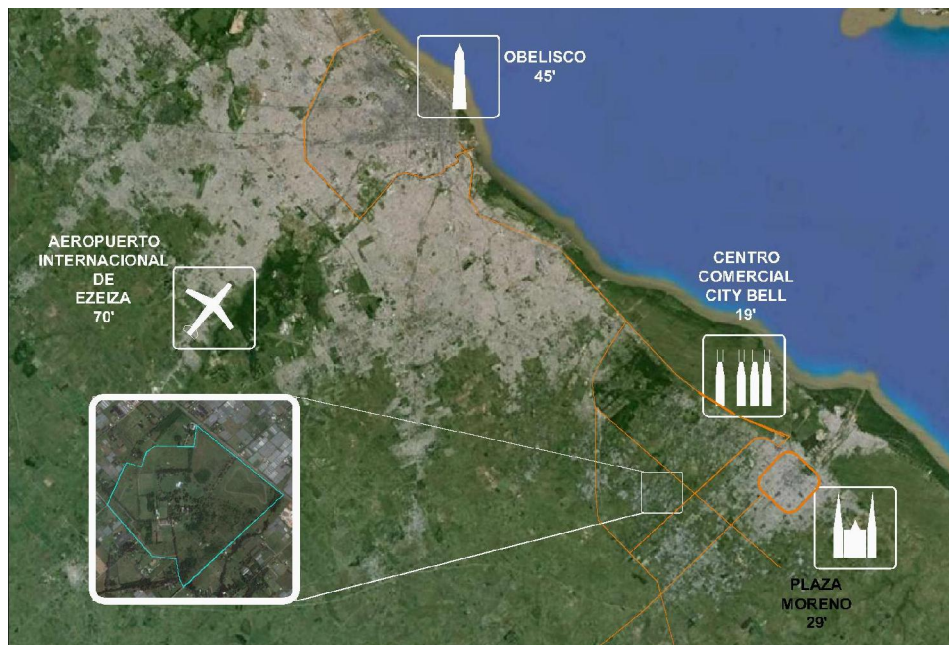
Es una zona muy interesante, que se encuentra en la ciudad de La Plata donde se realizan festivales de doma y folclore principalmente en el Club Abastense, que data del año 1901. Posee un centro muy pintoresco, con casas de principio de siglo, que está rodeado por una zona de quintas muy tradicionales. El pueblo sigue conservando al día de hoy, las viejas pulperías, lugar de encuentro para los gauchos de la zona donde se convocan a compartir historias de ayer y hoy. También es para mencionar que el pueblo crece para las nuevas generaciones, ya que se están realizando obras para que todos puedan tener acceso a la red de gas y agua corriente, algo elemental hoy en día.

Abasto también se destaca por la numerosa presencia de viveros que posee, una industria muy prospera y que día a día está creciendo a pasos agigantados. También es importante destacar que el pueblo posee un autódromo que se utiliza, en mayor medida, por las grandes marcas para realizar pruebas. (RKT, 2012)

ESTRUCTURA PRINCIPAL. UBICACIÓN.

El predio de Estancia chica se encuentra ubicado en las afueras de la ciudad de La Plata, dentro de la localidad de abasto. Uno de los límites más importantes del predio es el que da a la ruta provincial 36. El único vecino co-lindante es una escuela rural perteneciente a la Provincia de Buenos Aires mientras que el resto de los límites son marcados por calles rurales de tierra municipales.

La ubicación que presenta el predio es muy buena, ya que se encuentra a solo 29 minutos del centro de la ciudad, 19 minutos del centro comercial de City Bell, a 45 del Obelisco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a tan solo 70 del Aeropuerto Internacional de Ezeiza.



Por este motivo en los últimos años se han localizado en la zona varias urbanizaciones privadas como los Countries “Grand Bell, “Las Golondrinas” y sobre la Ruta 2 a pocos kilómetros del predio se encuentra “Haras del sur I”, “Haras del sur II”, “Haras del sur III”, “Haras del sur IV”, “Miralagos” y “Campos de Roca”.

El predio actualmente tiene su ingreso por la calle 208 de la localidad de Abasto. Este ingreso en el proyecto original era solo para los servicios. El acceso principal se encontraba sobre la ruta 36 que actualmente se encuentra en estado de abandono.

En el interior del predio se encuentran muy pocas calles asfaltadas. Las mismas se dividen en dos grupos. El primero son las que circundan las antiguas fábricas donde se encuentra la actividad del fútbol juvenil y las otras son las únicas dos calles que se encuentran en la traza del barrio residencial. Luego tenemos una calle de tierra que se pierde en el campo y otra calle de tierra que pasa por delante de La Casona y llega hasta la puerta de acceso por Ruta 36 que hoy se encuentra interrumpida como ya hemos citado.

2.2.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

La estructura que tiene hoy el predio muestra el poco interés que han tenido las comisiones directivas anteriores para mejorar las instalaciones. Esto se da un poco por la improvisación a la hora de materializar las obras por colaboradores y otro por no tener una lectura integral del predio. Primero tenemos que dividir en dos partes, la primera es la circulación interna del predio deportivo y otra la circulación del frustrado proyecto de loteo que no se llevó a cabo.

En el acceso al establecimiento deportivo queda reflejado lo que decimos. Para comenzar podemos ver que en lugar de entrar por una calle principal y un acceso jerarquizado, se utiliza una entrada secundaria en dirección a la localidad vecina que fue pensada como de servicio. Cuando nos situamos en la rotonda de acceso al área deportiva nos encontramos con diferentes bloques de edificios. El primero donde se encuentran los vestuarios de juveniles y otro enfrentado con el Buffet, por otra parte 4 edificios en muy mal estado de una vieja escuela rural y llamativamente un edificio muy pintoresco en muy mal estado que se utiliza como galpón de mantenimiento. La sensación que da es la de entrar a una vivienda por el lavadero.

Una vez ubicados en la mencionada rotonda tenemos 3 calles, dos de ellas van hacia el sector de vestuarios y se vinculan entre sí, la tercera nos comunica con el acceso sobre ruta 36 (que actualmente se encuentra bloqueado) pasando previamente por La Casona y el Hotelito.

El resto de la circulación interna no tiene calles consolidadas ya que desde el club no permiten circular por la parquización. Pero lamentablemente esta prohibición es desoída por los visitantes y suelen circular por varios sectores y dejar marcas de huellas en diferentes sectores del predio.

Con respecto al sector residencial encontramos dos calles que se encuentran a 300 metros del acceso deportivo. Las mismas son asfaltadas y tienen muchas curvas y contra curvas siguiendo el camino principal del barrio. La primera de ellas que llega hasta el autódromo y se encuentra en estado de abandono ya que no es transitada. Los pastizales de los márgenes han arruinado gran parte de la calzada. La segunda conecta con la ruta 36 a la altura de la Escuela Agraria de la Provincia de Buenos Aires. Esta calle pese a ser privada del club tiene un tránsito importante ya que le resulta un atajo a los vecinos que se trasladan desde Abasto hasta la Ruta. Al no estar preparada para tanta circulación y menos aún para soportar el tránsito pesado de camiones que recolectan frutas y verduras de las quintas, esta calle se encuentra con una importante cantidad de baches y debe ser restaurada en varios puntos de la misma.

Por otra parte podemos dividir las edificaciones por grupos. Por un lado tenemos el área de fútbol juvenil que contiene la Boardilla, el Buffet y el edificio del Vestuario. Detrás de este grupo encontramos el sector destinado a las actividades equinas. Enfrentados a estos últimos vemos dos edificios que no tienen relación entre sí, pero la proximidad los une, que son el Campus y el Salón Benito Lynch. El cuarto grupo de edificios que podemos ver son los correspondientes a la antigua escuela agraria, conteniendo e este grupo 5 bloques. Por otra parte podemos ver que el edificio del acceso está muy próximo y relacionado al Galpón del acceso. Saliendo de la rotonda de ingreso hacia la Ruta 36 encontramos el complejo compuesto por la Vivienda, La Casona, La Casita, La Capilla y El Quincho. Y finalmente en distintas partes del predio podemos ver algunos edificios independientes como el Galpón de la Huerta, el Hotelito y La Pileta con sus respectivos vestuarios.

2.2.2.1. USOS DEL SUELO

El predio de Estancia chica tiene un solar envidiable para la mayoría de los clubes del mundo. Sin ir más lejos, en el año 2005 el Club Real Madrid FC de España (uno de los clubes más reconocidos a nivel mundial) inauguro un predio de 120 hectáreas. Este proyecto es uno de los más ambiciosos que se pueden encontrar en Europa y sin embargo tiene 53 hectáreas menos que el proyecto que aquí estamos desarrollando. Pero en el uso del suelo de este predio encontramos el motivo por el cual no tiene la trascendencia internacional que podría tener en caso de desarrollarse.



En la actualidad solo se está utilizando un 10% del terreno durante todo el año, la mayor parte de este espacio lo utiliza futbol juvenil y futbol profesional. También podemos ver eventos aislados de otras áreas del club como el departamento de cultura, la escuela Dr. René Favaloro u otros deportes y en verano un uso medido de los socios

en el sector de pileta y fogones.

Esto nos muestra que el club no explota todo el potencial que tiene, que no aprovecha las oportunidades que da el predio, que no brinda servicios seductores a sus asociados para concurrir y que tampoco mantiene las pocas instalaciones que hoy contiene.

2.2.2.2. EDIFICABILIDAD. PRE-EXISTENCIAS.

Buffett.
 Sup: 626m²
 Niveles: PB
 Usos: Buffet del predio y 2
 viviendas de trabajadores.



El edificio del buffet se encuentra en la rotonda del actual ingreso. Tiene una superficie de 676 m² cubiertos divididos en 2 áreas, la propia del buffet con 355 m² y dos viviendas de empleados 321m² cubiertos. Esta división no solo se da en las funciones sino también en su estado edilicio.

Por un lado tenemos el área del buffet, construido con ladrillo común portante, su cubierta no se encuentra en el mejor estado, es de fibro-cemento, material muy utilizado en Argentina a fines del siglo XX (que actualmente está contraindicado). La misma presenta filtraciones y humedad. En algunos sectores podemos ver riesgo de derrumbe. Sus paredes se encuentran en general en buen estado pero hay algunos sectores con rajaduras y humedad. El estado de los pisos no es bueno y presenta faltante de piezas, desniveles y grietas. La instalación eléctrica es preocupante. La misma no tiene mantenimiento y se pueden ver cables sueltos, artefactos rotos y faltantes.

El edificio tiene los servicios de agua de tanque, luz de red y gas envasado. Los servicios sanitarios se encuentran en buen estado. Los baños están completos y en condiciones. La seguridad del mismo no es buena ya que no tiene los matafuegos correspondientes y no cumple la normativa de bomberos. El mobiliario del mismo es viejo y presenta riesgo de rotura por su estado. Las puertas y ventanas se encuentran en un estado regular que podría repararse con solo mantenimiento.

El sector de las viviendas de los empleados se encuentra en uso pero en un estado de abandono. Las características constructivas del mismo son las mismas que en el Buffet, muros de ladrillo común y techos de fibro-cemento. El mantenimiento del mismo es muy malo. Los muros se encuentran muy dañados al igual que su cubierta, la cual en varios sectores tiene faltantes de piezas de grandes superficies y arreglos improvisados.

Vestuario.
 Sup: 1300m²
 Niveles: PB + 1
 Usos: Vestuario de juveniles,
 gimnasio y lavandería..



El edificio de vestuario de juveniles es preexistente a la compra del predio por el club. El mismo padece la patología que presentan los edificios que han sido

refuncionalizados en varias oportunidades. Tanto las reformas como las ampliaciones no responden a un proyecto integral. Esto se ve reflejado en su mantenimiento ya que en varios lugares se encuentra en un estado de abandono y en otros se encuentra en muy buenas condiciones.

En cuanto a lo edilicio podemos decir que el estado de los techos es alarmante. El mismo presenta varios puntos de filtraciones y humedad, pero lo más preocupante es que presenta en varios puntos con riesgo de derrumbe. Los cielorrasos se encuentran en su mayoría en mal estado debido a las filtraciones de la cubierta. Siguiendo la lógica del techo están las paredes, con varios puntos de filtraciones en innumerables zonas de humedad. Los pisos se encuentran desnivelados, con faltante de piezas y grietas en el mismo. La instalación eléctrica tiene muchos puntos en el que el estado es preocupante. Los baños en su mayoría se encuentran en muy mal estado.

Solo uno de los vestuarios tiene una situación edilicia respetable pero por debajo del nivel de un club de primera división. Las puertas y ventanas en su mayoría están en mal estado, con roturas, faltantes de vidrios o vidrios diferentes. En cuanto a la seguridad es uno de los lugares que más ha sido violado ya que aquí está la utilería de las divisiones inferiores y suelen robar periódicamente. No tiene instalaciones contra incendio.



Este edificio es el que más superficie cubierta tiene en todo el predio. Era originariamente una fábrica de productos campestres. En su interior contiene un grupo electrógeno de 1960 que no se encuentra en funcionamiento y la mayoría de sus espacios están abandonados. Solo se utiliza un sector del mismo como estacionamiento del plantel de primera división de fútbol.

Sus condiciones edilicias son entre regulares y malas. La estructura se encuentra en muy buen estado. Las cubiertas están en muy malas condiciones con riesgos de derrumbe, grietas y filtraciones. Las paredes tienen algunas grietas pero se encuentran en buen estado. La mayor parte de sus pisos son de alisado de cemento y necesitan mantenimiento el resto se encuentran en mal estado con faltantes de piezas desnivel y grietas. Las instalaciones eléctricas son precarias y con alto riesgo. Este edificio contiene en la parte superior el tanque de agua que abastece a todo el predio. Este tanque se alimenta de una bomba de agua. El único sector del edificio donde llega el agua es una cocina improvisada en los últimos años y contiene una instalación de gas envasado. El mismo no contiene baños y los que tiene se encuentran abandonados. No tiene ninguna norma de seguridad contra intrusión ni contra incendios. Las aberturas se encuentran en mal estado, algunas deben ser reemplazadas, otras están faltantes y otras deben ser restauradas. No he encontrado mobiliario en esta edificación.

Establo.
 Sup: 800m2
 Niveles: PB
 Usos: Establo.



El establo se encuentra al final de una serie de edificios originales del predio. El mismo contiene los espacios para el cuidado y mantenimiento de caballos. Es uno de los edificios más peligrosos de los que se encuentran en uso. Los techos están en pésimas condiciones, algunos de ellos apuntalados para evitar su derrumbe y el riesgo de que esto ocurra es muy alto. Las paredes contienen rajaduras visibles y una gran humedad ascendente. Los pisos están en malas condiciones. Contienen rajaduras, faltante de piezas y grandes desniveles. Las instalaciones del mismo son riesgosas para las personas. La eléctrica está en un estado de total abandono, la de agua tiene grandes pérdidas y no posee servicio de gas. La prevención contra incendio es inexistente al igual que todas las normas de seguridad del mismo. Las aberturas están todas podridas y su mobiliario se encuentra en las mismas condiciones.

Establo.
 Sup: 626m2
 Niveles: PB
 Usos: Abandonado.



La escuela es un edificio con gran historia para la provincia. Allí funcionó durante muchos años una escuela rural que fue de gran ayuda para la formación de los trabajadores de las zonas de quintas aledañas al predio. Actualmente se encuentra abandonado y como varios de los edificios fundacionales que venimos describiendo no se encuentra en buenas condiciones. Sus techos son de fibrocemento y corren riesgo de derrumbe, con filtraciones y humedad. Las paredes contienen algunas grietas y en algunos sectores manifiestan humedad. Los pisos están en muy malas condiciones con faltantes de piezas, desniveles y grietas. Las instalaciones se encuentran abandonadas hace varios años y eso se manifiesta en su estado edilicio. No posee mobiliario y las aberturas se encuentran en mal estado y en algunos casos faltan piezas.

Pileta antigua.
 Sup: 150m2
 Niveles: PB -1
 Usos: Abandonado.



La Pileta antigua es una pieza de arte de excelente calidad pero está abandonada. La fachada posee ornamentos muy bien realizados aunque deteriorados por el paso del tiempo. El techo tiene riesgo de derrumbe, filtraciones y humedad. Las paredes tienen escasas grietas y algunos sectores con humedad. Su mayor peligro es el desprendimiento de ornamentos por la falta de mantenimiento. El piso se encuentra totalmente nivelado pero tiene faltantes de piezas. El sector de la pileta en sí tiene grietas que impedirían su llenado. No posee instalación de agua, eléctrica, gas, mobiliario, ni ningún elemento de seguridad ni contra incendio. Los baños que contiene el edificio están abandonados hace años y sus instalaciones ya son obsoletas.

<p> Campus. Sup: 800m² Niveles: PB +1 -1 Usos: Centro de alto rendimiento deportivo para futbol profesional. </p>	
---	--

El Campus es un edificio de alta tecnología recientemente inaugurado. En el mismo desarrollan todas las actividades deportivas el plantel profesional de futbol. Contiene los vestuarios, Sala de Quinesiología, Consultorio Médico, Utilería, Gimnasio y un SPA con sauna, hidromasajes, pileta quinesiológica y cinco duchas finlandesas.

El estado del edificio es muy bueno. No tiene filtraciones en su techo ni humedad. Las paredes no presentan rajaduras y los pisos están en excelente estado. Las instalaciones son de última generación, tiene agua con pozo propio, luz de red y gas natural. Posee equipos de calefacción centralizada y el mobiliario es el indicado para cada zona. Las carpinterías están en perfecto estado y su mantenimiento es muy bueno.

<p> Benito Lynch. Sup: 220m² Niveles: PB Usos: Abandonado. </p>	
---	--

El Salón Benito Lynch está ubicado al lado del Campus, y contrasta su imagen con el edificio anteriormente descrito. La cubierta tiene filtraciones de agua en distintos puntos pero sin presentar riesgo de derrumbe. Las paredes presentan humedad en el interior y grietas, algunas de ellas de consideración. El piso es un alisado de cemento que se encuentra partido en varios sectores. Esto se debe a que


se realizó sin tener en cuenta que arriba se iban a colocar máquinas de gimnasio y el peso de las mismas lo venció. No llegan al edificio la instalación de agua, luz ni gas. Sus carpinterías están completas pero he visto filtración de agua en las mismas. El edificio no posee mobiliario.

<p> Pileta. Sup: 250m2 vestuario. 2800m2 pileta (piscina). Niveles: PB Usos: Vestuario de juveniles y pileta. </p>	
--	--

La pileta de natación es un orgullo para todos los hinchas de Gimnasia. En el momento de su construcción fue la primera del país en tener las medidas para ser utilizada en competiciones olímpicas de 50 metros por 20. Como venimos describiendo en el resto de los edificios citados su mantenimiento fue muy malo. Junto a la pileta se encuentra el edificio con los vestuarios. El techo es de losa, no tiene filtraciones ni posee riesgo de derrumbe. Los muros pese a tener algunas grietas no presenta en su interior humedad. Los pisos se encuentran en mal estado, con faltante de piezas, desniveles y rajaduras. La instalación eléctrica está en muy mal estado, presenta cables sueltos, falta iluminación y faltan tableros y cortacorriente. El mismo posee agua de pozo y se utiliza gas envasado para su calentamiento. Los baños están en malas condiciones con sanitarios dañados y faltante de revestimientos. El mobiliario que tiene en su interior se encuentra en muy estado.

<p>Canchas de tenis</p>	
-------------------------	--

Las canchas de tenis se encuentran en estado total de abandono. No posee red, el alambrado perimetral esta oxidado y no se encuentra tensado. La recuperación de esta cancha es más cara que su reconstrucción.

Área de fogones	
-----------------	--

El sector de fogones destinado al esparcimiento de los socios se encuentra en muy mal estado. Los piletones no poseen agua, las mesas y los bancos tienen varios faltantes y los pastos se encuentran demasiado altos.

Casona Sup: 650m2. Niveles: PB + 1 - 1 Usos: Hotel de delegaciones.	
--	--

El edificio más representativo del predio es “La Casona”. Esta edificación fue construida en 1867, consta de 650m2 cubiertos separados en dos plantas con la siguiente distribución:

Planta baja: Amplísimo comedor (con todo su mobiliario completo, obras de arte, estufas hogar, etc.) vestíbulo de recepción; comedor diario; dos habitaciones, con unidades sanitarias y amplia cocina, con infraestructura necesaria para la atención de numerosos comensales.

Planta alta: amplias habitaciones con unidades sanitarias y dos terrazas, una orientada hacia el N y la otra hacia el S.

En la actualidad el edificio se encuentra en muy buen estado. La cubierta y las paredes no presentan agrietamiento ni humedad. El cielorraso está en perfectas condiciones. Los pisos también se encuentran en buenas condiciones, no hay desniveles ni grietas. La instalación eléctrica está en excelente estado ya que fue realizada a nuevo hace un año. Posee todos los servicios, agua, luz y gas natural. Los baños se encuentran en perfectas condiciones edilicias y de limpieza. El mobiliario es muy bueno y completo, comprados en el momento que se realizó la reforma de la instalación eléctrica. La seguridad del edificio es acorde ya que responde a las exigencias de Bomberos y todas sus carpinterías se encuentran en excelente estado. El edificio se encuentra cerrado con llave mientras esta fuera de uso. No posee alarma en caso de robo o intrusión.

Casita
 Sup: 150m2.
 Niveles: PB + 1
 Usos: Administración y habitaciones.



La casita como llaman a este edificio es el histórico alojamiento de los empleados del tambo. Actualmente es utilizado para trabajos administrativos y para alojar a los futbolistas juveniles en la pretemporada, y del plantel del equipo de futbol profesional ya que no entran todos en la Casona. La cubierta de este edificio está en óptimas condiciones. Las paredes están en muy buenas condiciones y no presentan ni humedad ni grietas. Los pisos están en condiciones regulares. Pese a no tener desnivel ni faltantes de piezas podemos ver que muchos de ellos tienen rajaduras. La instalación eléctrica es regular. En términos generales puede considerarse que no tiene riesgo eléctrico pero deben repararse algunas cajas y empotrar algunos cables. El agua que recibe es potable y los baños se encuentran en condiciones aceptables. El mobiliario que contiene actualmente es bueno como así es el estado de sus carpinterías. La instalación contra incendios es inexistente en esta construcción.

Vivienda
 Sup: 170m2
 Niveles: PB
 Usos: Residencia de trabajadores.



La vivienda actualmente está siendo ocupada por trabajadores del predio. Su estado es regular. La cubierta no posee riesgo de derrumbe pero si presenta filtraciones en diferentes sectores. Las paredes presentan grietas menores y humedad en diferentes puntos del edificio. Los pisos se encuentran en malas condiciones ya que tiene faltantes de piezas y rajaduras. La instalación eléctrica está en mal estado con faltantes de piezas y cables al alcance de la mano. La provisión de agua es mediante el tanque del predio y el gas es envasado. El baño se encuentra en condiciones regulares ya que presenta faltante de piezas en sus revestimientos y en el piso. El mobiliario que se encuentra adentro no es propiedad del club.

Quincho.
 Sup: 120m2 interiores 120m2 exteriores.
 Niveles: PB
 Usos: Comedor.



El quincho es una edificación con aproximadamente 30 años de antigüedad al cual hace 15 años se le adjunto una estructura semicubierta de manera precaria. El mismo se divide en 4 espacios, el semicubierto, el salón al que se accede por el semicubierto o por el lado opuesto y los baños de mujeres y de varones, a los que se ingresa solo desde el exterior. La cubierta de este edificio se encuentra en buen estado pero con algunas filtraciones a reparar. Las paredes se encuentran en buen estado. Los pisos tienen algunas pequeñas grietas pero contiene todas sus piezas. La instalación eléctrica es elemental con algunos faltantes como la tapa del tablero. Tiene agua potable y no tiene gas. El mobiliario que tiene actualmente no es bueno. Las aberturas se encuentran en un estado aceptable con falta de mantenimiento.

<p>Galpón Sup: 260m2. Niveles: PB + 1 Usos: Galpón.</p>	
--	--

El galpón es el edificio que se encuentra en el acceso. Actualmente lo utilizan los trabajadores del predio. El mismo se encuentra en un estado regular de conservación. El techo tiene filtraciones en varios puntos y con riesgo de derrumbe en algún sector. El estado de las paredes depende mucho de la fachada que estemos analizando, la longitudinal que da al acceso está en muy buen estado e incluso contiene placas recordando a los socios vitalicios de la institución, la que se encuentra opuesta a esta tenía una edificación añadida que fue demolida recientemente y quedo con las marcas de dicha demolición. Requiere un mantenimiento importante. En todo su perímetro en la parte superior tiene un detalle ornamental que debe ser reparado y es el único sector que presenta riesgo de desprendimiento. El piso del galpón es de ladrillo común y se encuentra en muy malas condiciones con desniveles muy pronunciados y varios faltantes. La instalación eléctrica es precaria y en varios puntos tiene cables pelados e incluso algunos cables son de tela, material ya en desuso. Este edificio no recibe ni agua ni gas. Pese a ser utilizado como galpón encontramos que no hay un solo elemento para extinguir un posible incendio. El mobiliario que hay es muy precario y está en pésimas condiciones al igual que sus aberturas.

<p>Hotelito Sup: 460m2 Niveles: PB + 1 Usos: Abandonado.</p>	
---	--

Este edificio fue pensado para alojar a los socios que quieran pasar unos días en la estancia y principalmente a los visitantes que iban al autódromo del predio. Lamentablemente fue una construcción que se terminó exteriormente y su interior nunca fue finalizado. La cubierta de este edificio se encuentra en muy malas condiciones debido a faltantes de piezas, maderas de la cabreada podridas y varias filtraciones. La mampostería exterior tiene algunas fisuras pero en su mayoría se encuentra en buen estado. La mampostería interior no fue finalizada y cumple la función de tabiques divisorios de habitaciones. El gran problema de esto es que las habitaciones proyectadas estaban pensadas principalmente para corredores de autos y las habitaciones son muy pequeñas para el uso de hotel comercial. El piso presenta varias grietas y varios espacios donde hay desniveles. No tiene instalaciones de agua, luz ni gas. Las carpinterías están en mal estado e incluso hay varias que no se encuentran. El edificio carece de mobiliarios.

Capilla. Sup: 80m2 Niveles: PB Usos: Religioso.	
--	--

La capilla es un edificio de pequeñas dimensiones construido frente a la casona. El mismo es una edificación de aproximadamente 10 años de antigüedad. En su interior posee algunas imágenes religiosas y varias ofrendas de futbolistas, socios, dirigentes y cuerpos técnicos. El estado del edificio en general es bueno, no tiene filtraciones en el techo ni en paredes, no posee rajaduras y los pisos están en perfectas condiciones. Generalmente se encuentra bajo llave por lo cual es un lugar seguro y no suelen tener acceso todos los visitantes. A este sector solo llega la instalación eléctrica. En el interior podemos encontrar un matafuego que cumple con las normativas para esta edificación. El mobiliario que contiene dentro es el indicado para el culto católico.

Acceso Ruta 36	
----------------	--

El actual acceso a desde la Ruta 36 se encuentra totalmente en desuso. El mismo fue proyectado como el acceso principal al predio pero con el paso del tiempo se dejó de usar. La falta de mantenimiento de este sector es claramente visible en su cartel que se encuentra totalmente oxidado y podrido hasta en el recorrido del casco de la estancia hasta aquí que podemos encontrar 3 árboles caídos de los cuales 2 obstruyen totalmente el paso vehicular.

SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE INTERNOS Y EXTERNOS AL PREDIO.

La llegada al predio hoy es muy dificultosa para los visitantes. En caso de que accedas de manera vehicular encontramos el inconveniente de que en lugar de utilizar el acceso por la ruta principal se ingresa por una calle secundaria de la localidad de Abasto. Este camino es muy estrecho, de doble mano y con muchas curvas y contra curvas.

Otro acceso al predio que es desconocido por el público en general es a través de una de las calles internas del predio que pasa por la escuela agraria. Este acceso fue abierto por la Policía Federal hace unos años ya que un Ministro de Economía de la Nación vivía a pocos metros del acceso al club y por su seguridad le pidieron al club que abra las tranqueras de dicha calle. Desde aquel momento hasta hoy esa calle comenzó a tener cada vez más tránsito ajeno al club porque representa un atajo para los vecinos para acceder a la Ruta 36. El inconveniente que se produjo a partir de esto es que la calle no está preparada para tanto tránsito y en los últimos años se fue haciendo cada vez más intensivo al punto que pasan camiones con la cosecha de las quintas vecinas. Este tránsito en general y el transporte pesado en particular está desgastando el asfalto y en varios puntos podemos ver baches con tendencia a que esto se siga agravando.

El transporte público en general en La Plata no es bueno. Los únicos medios de transporte que se encuentran en uso son los colectivos y taxis. Los primeros son escasos y no cumple con la frecuencia necesaria ni los horarios establecidos. Las unidades no suelen estar en buen estado y los conductores no suelen respetar las velocidades. Esto hace que sea complicado el traslado para personas de la tercer edad y aun mayor para personas con movilidad reducida.

Sumando a estos inconvenientes generales y yendo en particular a los que competen al predio la dificultad más grande es que el colectivo más cercano deja a los visitantes a 4 kilómetros del actual acceso. Esta falta de conectividad hace que sea muy dificultoso el acceso para aquellos que no poseen movilidad propia. Por ejemplo pensando en el público juvenil que podría trasladarse para hacer uso de las instalaciones en vacaciones de verano. De esta manera se reduce mucho el público que puede acudir al predio y de esta manera se hace imposible explotarlo económica y culturalmente.

2.2.2.4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

El equipamiento que encontramos al día de la fecha lo podemos dividir en 2 grandes grupos. Equipamiento para el entrenamiento de fútbol y el equipamiento para el uso de los socios. La diferencia entre ambos casos es muy grande. El primer espacio se divide principalmente en 2 grupos bien marcados, fútbol juvenil por un lado y fútbol profesional por el otro.

En el caso del fútbol juvenil podemos decir que las instalaciones se encuentran entre regulares y malas. Actualmente tienen a disposición cuatro vestuarios y 6 campos de juego de los cuales 5 son para entrenar y uno para la realización de partidos oficiales. El campo principal se encuentra en condiciones aceptables en

cuanto a su suelo. El gran déficit de este campo es el cerco perimetral que se encuentra oxidado y con postes faltantes y varios de los que están no se encuentran en buenas condiciones.

Los campos de juego que le corresponden al entrenamiento no tienen el tratamiento de suelo que corresponde. No tienen riego, no se hace el arenado correspondiente, no se nivela, no se cura de maleza y no se le realiza el sembrado y la fertilización correspondiente. Muchas de estas cosas se dan por varios motivos. El principal es que no se destina el presupuesto indicado para llevar a cabo estas tareas, otro motivo es que no disponen de las maquinarias adecuadas para llevar a cabo el mantenimiento y el último es que no cuenta con los recursos humanos suficientes ni capacitados para tales fines. Por otra parte podemos ver que los campos no tienen cerco perimetral y recientemente fueron incorporados los para-pelotas.

Por otra parte el sector destinado a los servicios tiene varias deficiencias edilicias ya descritas. Puntualmente posee 4 vestuarios de los cuales 3 están en muy malas condiciones y el cuarto tiene una leve mejoría pero no deja de necesitar una importante inversión para ponerlo en condiciones. El sector de lavandería también necesitaría una mejoría integral ya que la humedad que allí se produce ha afectado seriamente la edificación.

El sector de Gimnasio tiene un buen equipamiento y las dimensiones necesarias para que los deportistas puedan trabajar sin dificultades. Pero al igual que todo este edificio precisa un mejoramiento de sus cubiertas ya que son varias las filtraciones que podemos encontrar.

El sector destinado a primera división tiene un salto de calidad en su infraestructura con respecto a lo mencionado anteriormente. Tienen a disposición 3 campos de juego que están en buenas condiciones. El campo principal tiene riego por aspersión y se encuentra cercado en todo su perímetro integrando en el cerco un centro de alto rendimiento deportivo recientemente inaugurado. Los otros dos campos se encuentran muy alejados al sector de fútbol lo cual genera complicaciones en el traslado no solo de las personas sino principalmente de los equipamientos de la utilería. Ninguno de los dos posee riego y esto dificulta mucho su mantenimiento.

En cuanto al equipamiento del servicio de fútbol profesional podemos decir que el nuevo edificio del Campus se encuentra en muy buenas condiciones y tiene las instalaciones a la altura de cualquier equipo de primera línea de Europa. Un amplio sector de cambiador, un sector de duchas con la cantidad necesaria, un gran gimnasio con vista al campo principal, un auditorio para atención a la prensa y un excelente servicio médico con su consultorio, quinesiología con equipos de última generación y un sector para hidroterapia con saunas, hidromasajes, pileta y duchas finlandesas muestran el rumbo que se debe emprender a la hora de proyectar el futuro de todo el predio.

Finalmente el último espacio que se encuentra a disposición de fútbol profesional es La Casona histórica del predio. La misma funciona como un pequeño hotel para alojar a los jugadores previos a la disputa de los partidos. Esta edificación tuvo un muy buen trabajo de reciclaje hace un año y medio donde se realizó toda la

instalación eléctrica nueva, se le llevo gas natural, mejoraron las instalaciones sanitarias y se cambió el equipamiento completo.

Por otra parte encontramos las instalaciones para el asociado. Las mismas se encuentran en estado de abandono. La zona de fogones tiene mesas y bancos con faltantes o deteriorados. La zona de parrillas se encuentra dañada y ninguna de las mismas tiene la parrilla colocada. El sector de pileta está en mal estado con baldosas levantadas, cerco oxidado y los vestuarios en muy malas condiciones.

La cancha de tenis está en desuso, con vegetación dentro del polvo de ladrillo, sin la red y con todo el cerco oxidado y dañado. Las canchas de paddle mantienen las mismas características que la cancha de tenis. La cancha de bochas esta con la vegetación muy levantada que ha llegado a pudrir las maderas laterales y muchas de ellas han desaparecido. Los juegos infantiles que se encuentran al costado de la pileta no son ajenos a la falta de mantenimiento del resto de las instalaciones y se encuentran en muy mal estado.

2.2.2.5. SISTEMA DE SERVICIOS.

Los servicios públicos que hoy recibe el predio son de electricidad y gas. Mientras que la instalación de agua es mediante un pozo de bombeo y tanto la televisión como internet se da por el sistema satelital.

La electricidad llega al predio por un transformador de la empresa EDELAP que se encuentra dentro del predio. A partir de ahí hay un tendido eléctrico aéreo y otro recientemente terminado que es subterráneo. Este último abastece de electricidad a La Casona y al Campus. También cabe destacar que cuando se realizó este tendido subterráneo se dejaron previstos diferentes pilares para poder abastecer en el futuro todas las edificaciones que hay en su paso. Por cuestiones económicas esto no se realizó y por eso la mayoría de los edificios hoy se siguen alimentando por medio de cables aéreos.

El servicio de alumbrado público es muy deficiente. En los últimos años tuvo una mejora importante cuando se instaló una línea de iluminación desde la cancha principal a La Casona. El resto del predio tiene muy mala iluminación y eso lo hace muy inseguro para las personas que se encuentran de noche en el predio.

Hace cinco años dos socios reconocidos del club se pusieron en contacto con el objetivo de llevar el gas natural al predio. Para ello hicieron toda la obra para llevar instalación de gas hasta el acceso actual. La empresa proveedora del servicio es Camuzzi Gas Pampeano. Una vez allí el club realizó la conexión a La Casona y al Campus debido a que estas dos edificaciones son las que más consumo de gas requieren. Mientras tanto en el resto de las edificaciones la provisión de gas se da a partir del gas envasado que llega en camión y se deposita en los diferentes receptáculos que tiene el predio, uno en zona de vestuarios, otro en La Casita y el último en la Zona de piletas.

El servicio de agua se da por medio de bombas en pozos. El principal reservorio de agua está en el edificio de La Boardilla que contiene un gran tanque en

la parte superior. El mismo recibe el agua de una bomba que se encuentra a 100 metros del acceso actual al predio. Desde esta torre se alimenta a casi todo el predio descartando la Pileta y el Campus. La otra bomba de gran calibre que podemos ver en el predio se encuentra en la zona de piletas. La misma sirve para el llenado de las mismas y para el uso de los vestuarios. Finalmente la última y más reciente bomba colocada es la que se encuentra en la nueva edificación del campus que abastece las necesidades del mismo.

La televisión llega a partir de la señal satelital. La empresa proveedora es DirecTV. Las antenas están ubicadas en Los vestuarios de juveniles, en La Casona, La Casita, El Campus y el Buffet. Al igual que la televisión la señal de internet llega de manera satelital. La antena principal se encuentra arriba del tanque de agua del edificio de La Boardilla. De ahí se redirecciona al Campus, La Casona, La Casita, Vestuarios de Juveniles y a la Cancha 2. Donde mediante la utilización de un router se emite señal de wifi a los usuarios.

Pese a que en el predio actualmente no hay ningún sistema de tecnología de información y comunicación instalado, el club cuenta con carnets de socios inteligentes. Con estos y a través del uso de un lector se puede saber si el socio está al día y tiene derecho a ingresar a uno u otro espacio.

2.2.3. ESTRUCTURA SOCIALES Y ESPACIALES.

En la actualidad el espacio del predio no se utiliza en su totalidad. Es más la mayor parte del espacio no se encuentra en uso durante todo el año. Un sector se usa solo en temporada de verano y solamente tiene uso diario el sector destinado al fútbol. Por este motivo no suele estar muy fragmentado ya que son todos futbolistas y gente del fútbol la que accede al predio. Con respecto a las restricciones solamente en los momentos en los que se encuentra el plantel profesional de fútbol hay seguridad, pero pese a eso hay muchos sectores que son de uso restringido para fútbol profesional y se encuentran cerrados y con alarma. Principalmente se hace hincapié en El Campus y La Casona.

Con respecto a los alrededores del predio tiene como vecinos casas quintas de grandes dimensiones o quintas de cultivo de frutas y verduras. Por lo tanto, no hay mayores conflictos sociales en sus inmediaciones. Pese a eso, un conflicto que surgió hace pocos años fue la apertura de una calle interna del predio que los vecinos utilizan como si fuese pública. El alto tránsito genera varios inconvenientes materiales e incluso judiciales.

Hace 4 años un vecino circulaba por esta calle en una moto y sufrió un accidente de tránsito que trajo inconveniente al departamento jurídico de la institución.

2.3. MARCOS DE REFERENCIA.

Con el fin de proponer el proyecto más acorde a las circunstancias y lo más actualizado posible en la materia tome la decisión de estudiar no solo proyectos locales, sino también tener una referencia internacional sobre la actualidad en urbanismo y en instalaciones deportivas.

2.3.1 MODELOS DE URBANIZACIONES. ESCALA GLOBAL

Los modelos de referencia urbanística a escala internacional van a ser 3. De los cuales uno se desarrolla en Asia y los dos restantes en Europa. El primero es el desarrollo costero en Dubai dentro de la península arábiga, los europeos son el proyecto en Hamburgo, Alemania, de Hafencity y por último el proyecto de IJburg en Amsterdam, Holanda.

2.3.1.1 DESARROLLO COSTERO DE DUBAI

Dubai es uno de los siete emiratos que conforman los Emiratos Árabes Unidos. Está situado en la costa del golfo Pérsico, en el desierto de Arabia, y limita al sur con el emirato de Abu Dabi, con el de Sharjah por el noreste y, a través del enclave de Hatta, con el Sultanato de Omán por el sureste y con los emiratos de Ajmán y Ras al-Jaima. El entrante de agua salada del golfo pérsico denominado Khawr Dubayy atraviesa la ciudad capital en dirección noreste-suroeste. Su superficie es de 4113 km².

No existe mucha información documentada sobre la época prehistórica. Se sabe que los primeros habitantes asentados en el actual territorio del emirato se dedicaban al comercio de perlas, una actividad en la que basarían su economía hasta el siglo XX y que les permitiría tener relaciones comerciales con China, India y Pakistán. Su progreso económico y la estratégica ubicación en el golfo Arábigo hicieron que otros países catalogaran su ciudad capital del mismo nombre como la «Venecia del Golfo». La ambición en esa época por apoderarse de las rutas comerciales llevó a varios países a tener disputas entre sí. Finalmente, en 1766, Gran Bretaña se hizo con el control de las rutas que les unían con el golfo Pérsico, por lo que Dubái quedó afectada y desde entonces pasó a depender del gobierno británico, lo cual prevalecería por casi dos siglos. En 1833, el clan Al Maktoum se trasladó desde su asentamiento al sur de Abu Dabi e invadió Dubái. Desde entonces, dicha dinastía gobierna el emirato y marcó el fin como dependencia de Abu Dabi. La relación con los ingleses tuvo una especial importancia, ya que le garantizó protección al emirato contra posibles invasiones de otras tribus nómadas, además de que los ingleses intervinieron en algunas ocasiones para mantener la estabilidad política y social interna. El descubrimiento de petróleo en Dubái, en los años 1960, supuso un cambio significativo en su economía y administración. En la década siguiente se formaron los Emiratos Arabes Unidos, con lo que Dubái finalizó su relación de dependencia con el Reino Unido.

El gobierno de Dubái se rige por un sistema de monarquía constitucional, encabezado por el jeque Mohamed bin Rashid Al Maktum desde 2006. Como se mencionó anteriormente, la economía tuvo un auge importante a partir del desarrollo de la industria petrolera en el país. Sin embargo, el petróleo no es un recurso renovable y tiene fecha de vencimiento. Por lo tanto desde el gobierno de Dubai se anticiparon a la crisis que se avecinaba y tomaron decisiones estratégicas para su estado. Encontraron tres recursos que hasta el momento se encontraban sin explotar: el sol, la arena y el mar. Entonces el jeque tomo una decisión vital para evitar la crisis económica y social, transformar a su país en un destino turístico de los mas exclusivos del mundo.

En este aspecto, hay que añadir que Dubái alberga varias construcciones notables como los hoteles de lujo Burj Al Arab y Burj Khalifa (el más alto del mundo, con 828 m de altura), los puertos artificiales de Mina Rashid y Jebel Ali, y el conjunto habitacional de islas artificiales The World y The Palm Islands.

Para conseguir esto desarrolló una estrategia clara. El primer paso de esta estrategia era colocar a Dubai en el mapa mundial. Para esto se necesitaba construir un edificio que sea ícono. Como la Torre Eiffel en París, la Opera en Sidney o las Piramides en Egipto. En este momento apareció el arquitecto Tom Wright y su estudio donde diseñaron un edificio con una forma sencilla pero única. La vela de los veleros trasladada al hotel más alto del mundo, Burj Al Arab. Para la construcción de este edificio fue necesario construir la primera isla artificial en Dubai.

Una vez construido este hotel se logró posicionar a Dubai en el planisferio y comenzar a atraer inversiones internacionales para poder realizar grandes proyectos inmobiliarios como son las Islas Palmera y las Islas del Mundo.



La primera isla residencial que se construyó en Dubai fue la Palm Jumeirah. Esta es la más pequeña de las tres islas artificiales con forma de palmera. Está localizada sobre el área costera de Jumeirah. Esta isla es principalmente un área residencial para vivienda, relajación y ocio. Ésta contendrá hoteles temáticos, tres tipos de villas (Villas de Firma, Casas de Jardín y Casas de Ciudad), edificios de apartamentos costeros, playas, puertos deportivos, restaurantes, cafeterías y una variedad de puntos de venta al por menor. También contendrá más de 25 hoteles de marcas de renombre internacional

La construcción de la isla Palm Jumeirah comenzó en junio de 2001 y se terminó a mediados de 2008. Su tronco que tiene una extensión superior a los dos kilómetros de largo, es considerado el corazón de la Palm Jumeirah. Tiene diversos hoteles y atracciones entre los que destacan:



Golden Mile. Funge como la principal arteria y avenida de la Palm Jumeirah. Sobre ella se desarrollan diversos hoteles y da cabida al Monoriel que cruza toda la Ciudad de Dubái y atraviesa las Palm Islands.

Park. Santuario al aire libre con grandes extensiones de jardines, árboles, agua y albercas.

Desarrollos inmobiliarios y turísticos de lujo como hoteles, apartamentos y restaurantes.

Las frondas se componen por 17 islas, 8 a cada lado y una muy pequeña en la parte superior. En estas únicamente se encuentran diversas villas y pequeñas residencias, las cuales cuentan con albercas y playas privadas. En la parte superior y conectadas las frondas con un túnel submarino.

La Creciente es una isla artificial en forma de semicírculo de arena de 11 kilómetros de largo que sirve como rompeolas pero además, es un destino atractivo para los turistas, con hoteles de un gran lujo. Esta isla cuenta con una población de poco menos de 11.000 personas y una superficie de 5.6Km².

La Palm Jebel Ali es la segunda, en cuanto a tamaño, de las islas artificiales en las costas de Dubái con 8,4 km². Esta se encuentra en el distrito de Jebel Ali. Esta isla tiene un diseño muy interesante, puesto que entre la Creciente y la Corona de 17 ramas, habrá un conjunto de 1060 casas sobre el mar, que al verse desde el espacio, se puede leer un poema de 84 palabras. Una parte del poema dice así: "Toma la sabiduría de los sabios, es preciso un visionario para escribir sobre el agua, no todo el que monta a caballo es un jinete, grandes hombres enfrentan grandes desafíos".

Esta isla, al igual que la Palma Jumeirah, consistirá en un tronco, una corona con 17 ramas, y una isla circundante creciente, que formará un gran rompeolas.

El acceso desde el continente hacia la isla será a través de 3 puentes: uno desde el tronco, y uno en cada extremo de la creciente. La misma es un 50% más grande que la Palma Jumeirah, contendrá 6 puertos deportivos y un parque temático acuático.

La Palmera Deira es la mayor en cuanto a tamaño, del proyecto de islas artificiales, en las costas de Dubái, con 46,35 km² (4635 hectáreas). El desarrollo de Palm Deira se anunció en octubre de 2004. No se ha anunciado un calendario para su conclusión. El primer anuncio sobre el diseño fue que sería ocho veces más grande que la Palma Jumeirah, y cinco veces más grande que la Palma Jebel Ali, que se destinaría para ser el hogar de un millón de personas. Originalmente, el diseño preveía 14 km por 8,5 km con 41 frondas en la isla. Debido a un cambio sustancial en la profundidad del Golfo Pérsico, la isla fue rediseñada en mayo de 2007. Se convirtió en un proyecto de 12,5 km por 7,5 km con la isla más grande con 18 hojas.



A principios de octubre de 2007, el 20% de la isla fue completada, con un total de 200 millones de metros cúbicos de arena utilizados. A continuación, a principios de abril de 2008, Nakheel anunció que más de un cuarto de la superficie total de la Palma Deira se había terminado. Éste representó el uso de 300 millones de metros cúbicos de arena. Dado que la isla es tan grande, se está desarrollando en varias fases. La primera es la creación de Isla Deira. A principios de abril de 2008, el 80% de la isla de Deira fue completada.

Pero las Islas Palm no son el único desarrollo inmobiliario en las costas de Dubai. Agudizando el ingenio y las estrategias de venta, también han diseñado un nuevo desarrollo conocido como "Las Islas del Mundo". Este es un archipiélago artificial. Las Islas The World miden aproximadamente 9 kilómetros de largo y 7 km de ancho. Cubren un total aproximado de 9.340.000 metros cuadrados.

El proyecto fue presentado en mayo de 2003 por el Jeque Mohammed y el dragado comenzó cuatro meses después, en septiembre de 2003. En enero de 2008, el 60% de las islas fueron vendidas, de las cuales 20 fueron compradas en los primeros cuatro meses de 2007. El 10 de enero de 2008, se colocó la última piedra de la escollera, completando el desarrollo del archipiélago.



El proyecto esta apuntado a la clase más pudiente a nivel internacional. La estrategia de marketing utilizada está pensada desde su diseño urbanístico al ofrecerles a los inversores comprar islas independientes que representaría comprar "países". Esta fragmentación en islas por estado da como resultado unas 300 islas dispuestas en forma de mapamundi, rodeadas por un rompeolas ovalado. Se prevé que las islas sean residencias de lujo, centros comerciales, spas y comodidades por el estilo, todo ello respetando el ambiente local, el precio de cada una varía entre 15 y 45 millones de dólares. El transporte a la isla será solo por vía marítima (botes, yates) o aérea (avión o helicóptero) ya que no está prevista ninguna conexión por tierra, el viaje entre dos puntos del archipiélago no debe ser mayor a 15 minutos.

Urbanización	Superficie	Poblacion
Palm Jumeirah	5,6 km2	10.842 habitantes
Palm Jebel Ali	8,4 km2	150.000 habitantes
Palm Deira	46,35 km2	250.000 habitantes
The World	9,34 km2	150.000 habitantes

2.3.1.1 DESARROLLO HAFENCITY EN HAMBURGO ALEMANIA

Hafencity es un vasto proyecto de desarrollo y recuperación de frentes ribereños ubicados en Hamburgo, el mayor puerto alemán y el segundo de Europa, luego de Rotterdam. Además de revitalizar el centro de la ciudad y de acercar a la vida urbana hacia el agua, este proyecto es un ensayo importante sobre diseño sustentable, puesto en práctica en el importante muestrario de arquitectura contemporánea y en el diseño urbano de espacios públicos que contiene.

Tras la caída del muro de Berlín, Hamburgo pasó de ser un puerto secundario a ocupar un rol protagonista controlando gran parte del tráfico marítimo en el Báltico hacia Alemania y Europa central.

En ese contexto se desarrolló un proyecto para revitalizar un antiguo embarcadero a orillas del río Elbe. La zona del proyecto, un antiguo muelle, había sido afectada durante la guerra y abandonada por desuso y deterioro de los almacenes que se ubicaban en esta zona.



El proyecto Hafencity, que se inició en 1999, espera concluirse para el 2020, aunque es posible acceder hoy a una parte concluida.

El proyecto, diseñado por el consorcio germano holandés Kees Christiaanse / ASTOC en 1999, expandió el área central de Hamburgo en 40% y transformó esta área de almacenes en desuso, aunque manteniendo en algunos casos la tipología edilicia de almacenes de ladrillo, pero acondicionándola para otros fines.

Buscando combinar conceptos de desarrollo económico, social y ambiental, Hafencity incluye áreas de uso mixto, tales como vivienda para 4000 personas, 45,000 oficinas, restaurantes, una universidad, equipamientos culturales, parques y áreas públicas. Sin embargo, no han faltado críticas en el sentido de que es un distrito elitista, dado el costo de los departamentos que se ubican en esta zona.

La zona del canal se encuentra marcada por la longitud del espacio que se abre visualmente hacia el río. Nuestra impresión fue que estos edificios, diseñados por arquitectos ganadores de respectivos concursos, mantienen una escala humana en relación con los peatones y a la vez permite cierta densidad en el distrito. El resultado muestra edificios estéticamente logrados y a la vez altamente eficientes en términos de sostenibilidad.

Es también notable la recuperación de los viejos almacenes de ladrillo como edificios públicos o de oficinas, una tendencia de la que fue pionero el proyecto de

Puerto Madero en Buenos Aires, Argentina. Algunos elementos escultóricos hacen referencia del pasado industrial de la zona.

A continuación, revisaremos algunas características principales de su espacio urbano, así como dos de sus edificios más conspícuos.

EL ESPACIO URBANO

Una de las contribuciones más celebradas en Hafencity es el espacio público, diseñada por la firma española EMBT, del desaparecido arquitecto Enric Miralles y su esposa Benedetta Tagliabue. Su diseño produce un juego alternativo entre la ciudad y el agua, estableciendo diversos niveles de contacto y accesibilidad. Cabe destacar que el río Elbe produce inundaciones entre dos o tres veces al año, por lo que el diseño debió contemplar este factor a fin de proveer seguridad a los usuarios

"Nuestra intervención es dinámica y flexible. Un cambio en el paisaje en una escala humana, moviéndose paralelamente con las inundaciones, atrayendo gente más cerca del agua y sus estados de ánimo". En tal sentido el proyecto de EMBT consideró trabajos en tres niveles:

- a) A nivel del agua: Se creó una gran plataforma flotante que discurre longitudinalmente paralela al canal, y que brinda acceso a los botes a la vez que incluye elementos de jardinería. La zigzagueante composición de este recorrido contrasta con el marcado paralelismo que definen los edificios apostados en ambas márgenes del canal y produce diversas sensaciones dinámicas en su recorrido, una característica constante en el trabajo de EMBT.
- b) La caminería baja: Ubicada a 4.50 m es usada mayormente por peatones que permite ver al río desde una zona segura. Los volados de los edificios conforman una cobertura virtual que enfatiza direccionalidad, protección y a la vez apertura de vistas.
- c) Al nivel de la calle. Se emplaza a 7.50 m, separando el tráfico peatonal del vehicular. Contiene también áreas de juego y zonas peatonales.

Cabe destacar el detalle del mobiliario urbano, piezas escultóricas que han sido apropiadas por los usuarios de este espacio.

ELBE PHILHARMONIC HALL

Apostado sobre el canal a manera de un buque insignia, el Elbe Philharmonic Hall es el proyecto más emblemático del conjunto urbano y ha sido diseñado por los laureados arquitectos suizos Herzog y De Meuron, ganadores del premio Pritzker.

El edificio ha sido construido sobre un antiguo almacén en forma de quilla ubicado en un extremo del muelle, al que se ha eviscerado su interior, dejando únicamente la fachada. Dada la función que debería albergar el edificio, era imposible mantener la disposición original del almacén y en su lugar se ha montado este impresionante equipamiento cultural que incluirá tres salas de conciertos además de un hotel y departamentos de lujo.

La sala principal de conciertos muestra una disposición poco usual de los palcos, que permitirá que los espectadores puedan tener una experiencia acústica diferente y una mayor proximidad a la orquesta.

Exteriormente, lo que más llama la atención es la fachada vidriada del edificio, una piel hecha de un cristal especial doble que contiene gas en su interior lo que permite un sofisticado control térmico al interior, a la vez que crea una textura llamativa vista desde afuera.

EDIFICIO MARCO POLO Y UNILEVER-HAUS



Esta torre escultórica de dinámicas y sinuosas terrazas contiene lujosos departamentos con vista hacia el río, apilándose hasta alcanzar una altura de 55 m. Su concepción, desarrollada por Behnisch Arkitekten, está basada en un elaborado eco-diseño que tuvo un bajo impacto ambiental durante su construcción y ejerce un control eficiente de su consumo energético.

A un costado se ubica otro edificio diseñado por la misma oficina, esta vez se trata de un volumen predominantemente horizontal, el conjunto de oficinas Unilever-Haus. Este edificio presenta una segunda piel compuesta por una película transparente que permite brindar protección ambiental contra los fuertes vientos que soplan en esta zona. Al interior, la luz ingresa con franqueza e ilumina un gran lobby en el que se entrecruzan puentes en varias direcciones, que permiten mostrar un interior abierto, flexible y transparente. Esta concepción espacial también favorece la interacción de los trabajadores al interior del edificio.

La escala de este proyecto experimental urbano, su énfasis en sustentabilidad, apuntalado por el variado repertorio de arquitectura contemporánea de calidad hacen de Hafencity, uno de los mayores desarrollos de recuperación de frentes ribereños en Europa. Probablemente, cuando se concluya en la próxima década, vaya a ser un referente importante sobre el diseño urbano sustentable.

Urbanización	Superficie	Población
Hafencity	240 ha	12.000 habitantes

2.3.1.1 DESARROLLO IJBURG AMSTERDAM HOLANDA.

Otro de los grandes desarrollos urbanos a nivel mundial tiene que ver con el barrio que está en construcción en el distrito de IJburg en Holanda. Este país tiene una larga historia con el mar, teniendo que responder de una manera especial para habitar sus bordes. Recientemente se ha pensado en las casas flotantes como una manera de solucionar las necesidades de mayor densidad habitacional. El agua no es como la tierra. Si va a construir sobre el agua, tiene que hacerlo con respeto a la naturaleza única del agua. El agua es la aventura, el peligro y la relajación, permite eludir las reglas de tierra seca. La vida en el agua también significa puntos de vista, el movimiento, barco atracado en el hogar, embarcaderos, un sentido de la individualidad, el viento y las nubes, el espacio, el contacto con los elementos que alimentan los cisnes, de su cocina, patinaje sobre hielo alrededor de su casa.

De esta manera, en los últimos años ha habido un aumento en el número de proyectos de vivienda colectiva sobre el agua, los que comparten varias características con un diseño urbano terrestre. En el caso del distrito de IJburg se diseñó un barrio flotante completo, con muelles en lugar de caminos pavimentados. "Steigereiland" (el embarcadero isla) se encuentra en el lago IJ (IJmeer) entre Zeeburgereiland y Haveneiland. Es la primera isla en la cadena de islas IJburg. El distrito Waterbuurt (oeste) se encuentra en la Steigerdam que forma la principal vía de acceso de IJburg a través del puente Heerma Enneus. Agua, bancos y espigones forman el marco del espacio público en la isla de Steiger. Hay dos barrios con flotantes y plataformas viviendas en las vías navegables interiores. Waterbuurt West es un distrito urbano compacto con una densidad de 60 viviendas por hectárea. Las casas flotantes son accesibles desde los embarcaderos. También hay una hilera de casas construidas a lo largo de la plataforma Dwarslaan (dique).

El agua entrega entonces la posibilidad de densificar áreas estratégicas dentro de las ciudades y es también una manera de volver a desarrollar zonas portuarias obsoletas y antiguas canteras inundadas. Otro argumento en favor de estos conjuntos es el de potenciar una nueva forma de vida cerca del agua, fomentando un sentimiento de libertad y de cercanía a la naturaleza.



El conjunto se trazó a lo largo de los embarcaderos, intentando generar una percepción de individualidad de las casas sobre el agua. Esto se logró variando las distancias entre cada una de ellas, así como también su orientación. Dada la estructura estrictamente geométrica de la parcela triangular (creado por el corte en rodajas en diagonal de la cuenca por las líneas eléctricas suspendidas) Los arquitectos trataron de dar el trazado a lo largo de los muelles de la percepción de un

diseño informal, y alejada de las viviendas de agua. Mediante la variación de las distancias entre las viviendas, así como su orientación, han intentado crear un juego simple que varían continuamente vistas. Este efecto se mejora mediante la reserva de considerable espacio entre las casas flotantes para embarcaciones, consiguiendo de esta manera una serie de objetivos sin recurrir a artificios. Estos objetivos incluyen un carácter agradable, un ambiente de agua, movimiento, un sentido de la individualidad, y un barco atracado en el hogar. Los profesionales se han esforzado para lograr una sensación de laxitud e individualidad.

El sistema de construcción se diseñó para que los hogares de los diques, que están suspendidos en torres de alta tensión por encima del dique en el borde de la cuenca, que se desarrollarán de la misma manera que las casas flotantes, creando así una uniformidad en toda la zona. Las casas flotantes son soportadas por "bañeras" concretas sumergidas en el agua a una profundidad de media de un piso. Una construcción de acero de soporte de peso ligero se construye en la parte superior, que puede ser llenado con acristalamiento y paneles de plástico de colores brillantes. El ocupante puede luego cambiar los lados en los que él desea una vista o privacidad. Otras opciones incluyen la posibilidad de añadir extensiones a través de un paquete de extensión prediseñado. Terrazas interiores, balcones, terrazas flotantes, toldos, etc. se pueden conectar fácilmente a este marco de esqueleto. Las casas están construidas en un astillero y transportados por agua hasta su ubicación final.

Las diferencias de altura entre el muelle, el agua, y la puerta de entrada en la planta baja se puentean por medio de un paseo alrededor de la casa, que desciende hasta el agua. Las pasarelas también hacen que sea posible caminar alrededor de los hogares (como en un barco) y tienen un estrecho contacto con el agua.

Varios tipos están disponibles: una para una bañera, dos a una bañera, y tres adjunta viviendas de alquiler social para una bañera. Las bañeras de hormigón están amarrados a los postes o al muelle por medio de una orilla. Están pintados de color rojo brillante y numeradas. Con todo, es un sin sentido de diseño, básico que alude al mundo del agua, mientras que al mismo tiempo la creación de un hogar confortable. Es un híbrido. No es lo que parece ser.

Los planos se componen de tres plantas. La planta baja está parcialmente sumergido y tiene espacio para varios dormitorios. La siguiente planta es una planta baja elevada que ofrece privacidad desde el embarcadero y la vía fluvial con mucho tráfico, pero que también ofrece acceso a la terraza y el piso superior, con una vista de, por ejemplo, un patio interior.

Las posibilidades de diseño son numerosas. La planta superior se adentra, creando así dos terrazas en la planta baja, lugares de descanso, maravillosas para leer un libro o, por el contrario, de socialización.

La particularidad que destaca a este caso de urbanización es la posibilidad de ganarle terreno al agua y las nuevas experiencias que se están llevando a cabo con respecto a las viviendas anfibia. Más allá de que este tipo de urbanización no se condice con el desarrollo final de este trabajo, las quería mencionar por varios motivos. El primero porque es una línea de investigación posible para el nuevo urbanismo de

las próximas décadas, ¿será posible construir ciudades sobre el agua?, ¿se podrán realizar polos industriales en el agua?, ¿Se podrán construir clubes náuticos sobre el agua?, etc.

Urbanización	Superficie	Población
IJburg	150 ha	20.986 habitantes

2.3.1 MODELOS DE URBANIZACIONES. ESCALA LOCAL

Los modelos de escala local que voy a desarrollar son los que serían la competencia directa del predio Estancia Chica a la hora de buscar inversores. Estos serían todas las urbanizaciones privadas que se están desarrollando por la zona. El Barrio Grand Bell, Miralagos y Grupo Haras.

2.3.1 MODELOS DE URBANIZACIONES. ESCALA LOCAL. GRAND BELL.

El Country Grand Bell se encuentra en unas tierras surcadas por el Arroyo Rodríguez pertenecían a la Estancia Grande de los Bell, familia fundadora de City Bell (Localidad de la ciudad de La Plata). El mismo se encuentra ubicado en la zona estratégica de City Bell sobre la calle 467 (ex Calle 11) entre 142 y 148 a tan solo 45 kilómetros de Capital Federal.



Que su hogar se encuentre en medio de la naturaleza y disfrutar de esa inigualable sensación, ha sido el principal objetivo al momento de proyectar Grand Bell. Una añosa arboleda compuesta de álamos, cipreses, tilos, fresnos, olmos y eucaliptos, ofrecen un hermoso paisaje y crean un imponente marco natural al trazado del Club de Campo; ya desde su ingreso, por un florido boulevard, las calles invitan a

ser recorridas entre coloridos bosques, modernas construcciones y puentes de piedra estilo romano, bajo los cuales pasa un manso arroyo que sirve de guía para dejarnos frente a la inmensidad del lago.

El cerco perimetral monitoreado y la ubicación estratégica de cámaras de seguridad en distintos puntos del predio son parte de las modernas instalaciones de seguridad que sumadas a las estrictas normas de vigilancia (como rondines y control de ingreso y egreso), logran un ambiente de tranquilidad y cuidado.

Además del lujo de la naturaleza, con un proyecto argentino-canadiense se construyó el exclusivo Club House de 1600 m² distribuidos en dos plantas. Fue diseñado y construido en la reconocida fábrica canadiense Normerica. Posee estructura maciza de pino blanco de Ontario, madera de reconocida textura y calidez, a la cual se le realizaron tratamientos especiales.

Ofrece un área de recepción con un importante hall, área de descanso y recreación con salón de usos múltiples para eventos sociales, sala de juegos infantiles, diferentes zonas gourmet con el bar principal y el bar del golf, y un importante restaurante.

Asimismo cuenta con un amplio deck en el primer piso y en la planta baja un gimnasio con máquinas de última tecnología e instructores especializados. Dispone de servicio wi-fi en cualquier sector del House.

A metros del Club House se encuentra la extensa piscina de estilo caribeño. Posee cascada central, isla artificial con palmeras, puente de madera y bar. Además, al no tener escalones sino una rampa para el acceso, se ingresa al agua paulatinamente lo que brinda la sensación de estar entrando al mar. También cuenta con un ala de poca profundidad destinada especialmente para los niños. Se encuentra rodeada de una extensa parquización, lindera con la cancha de golf y los juegos para niños. Entre los árboles y cerca del arroyo, se alza la bella capilla en la que los residentes pueden asistir a servicios religiosos.

La seguridad de los propietarios es un tema primordial para Grand Bell. Para ello, una empresa de seguridad privada de primer nivel lleva un riguroso control sobre las personas que ingresan al Club, y se ocupan de mantener una constante vigilancia durante las 24hs.

En Grand Bell se accede a los servicios de agua corriente, gas natural, red cloacal, telefonía, Internet y luz eléctrica, todos estos servicios presentan la ventaja de ser subterráneos por lo que no alteran la naturaleza. Los servicios hacen de este Club de Campo un sitio de inigualable confort.



El trazado de Grand Bell fue realizado bajo el concepto de arquitectura inteligente; aquí se destacan sus calles espaciales con diseño cul de sac (sin salida) para reducir el tránsito vehicular; se han destinado 44 hectáreas para actividades comunes y se ha privilegiado la privacidad dando a sus amplios lotes de 1200m² de anchos frente, un manto verde que acompaña la vista en todas direcciones y distancia unos 12mts entre viviendas.

Continuando con el concepto de arquitectura, paisajismo y trazado urbano, Grand Bell comienza a ejecutar la etapa final del proyecto; en el que se destaca un nuevo y moderno Club House destinado a los más jóvenes, que contará con un amplio SUM y una sorprendente piscina climatizada cubierta, con sus correspondientes vestuarios; los nuevos amenities ofrecerán un mayor confort a los propietarios y confirmarán una vez más al Club de Campo como el más importante de la región.

El campo de golf fue proyectado por el reconocido golfista Roberto De Vicenzo, esto hace que esta exclusiva cancha sea aún mucho más prestigiosa. Los 9 hoyos que la conforman, se distribuyen entre bosques, arroyos y el lago, convirtiéndola, además de en una interesante cancha, en un atractivo escenario natural, donde la práctica del juego se hace mucho más agradable.

Sobre el ingreso al campo de juego, el bar "Hoyo 19" hace como punto de encuentro de los golfistas amateurs y profesionales que disfrutan de un momento social, y es aquí también donde funciona el Club de Golf que coordina todas las actividades referentes a este deporte, como por ejemplo la organización de los torneos y el dictado de las clases.

Otras actividades deportivas que fueron diseñadas en la urbanización senderos para hacer aeróbic y musculación frente a un encantador paisaje, sin duda que ayudarán a tomarla. Grand Bell ha dado una particular importancia a brindar una calidad de vida saludable y generar una relación social más dinámica; canchas de tenis, fútbol y vóley, un equipado gimnasio, piscinas, circuitos de running y mountainbike, componen las variadas actividades deportivas que pueden practicarse acompañados o no por profesionales en cada disciplina; la comodidad de disfrutar cualquiera de ellas cerca de nuestro hogar y en un entorno natural no solo aporta bienestar sino que nos estabiliza y llena de energía.

Urbanización	Superficie	Lotes	Medidas	Valores
Grand Bell	180 ha	593	Desde 1.000	2.000 \$/m ²

2.3.1 MODELOS DE URBANIZACIONES. ESCALA LOCAL. GRUPO HARAS.



El Grupo Haras del Sur es uno de los desarrolladores inmobiliarios de barrios cerrados más importantes de la región. Con 30 años de experiencia llevan ya en proceso 6 desarrollos diferentes. Esto nos da como resultado 1846 lotes y departamentos vendidos. Los desarrollos más importantes que tuvo son Haras del Sur I, II, III y IV.

En Haras del Sur I se encuentran áreas sociales y deportivas rodeadas de naturaleza, diseñadas para que toda la familia pueda disfrutar. Se destaca por la Cancha de Golf, la infraestructura hípica y la maravillosa laguna de 6 hectáreas. Los servicios que brindan están desarrollados para cubrir las necesidades esenciales que le permitirán lograr una excelente calidad de vida con seguridad y vigilancia las 24 horas, mantenimiento de áreas comunes y deportivas. Servicios por tendido subterráneo de Energía eléctrica, de Telefonía e Internet, de Agua Corriente y de Gas Natural.



Todas las instalaciones y Amenities fueron cuidadosamente elegidos. Acceso directo desde la autopista. 116 hectáreas de superficie total. 350 lotes (desde 1.000 a 5.000 m²). 50 hectáreas destinadas a áreas verdes. Club House Principal con Bar, Gym y Zona de Juegos para niños. Club House Deportivo con Restaurante y Cafetería. 2 Piscinas, para mayores y menores. Solarium. Playroom para niños y Cancha de Golf (Homologada y sede del Torneo Nacional, Asociación Argentina de Golf). Cancha de Polo. 2 pistas de salto. 6 kilómetros de senda ecuestre. Instalaciones para Equitación (Boxes en alquiler). Canchas de futbol 11 y futbol 5. Canchas de Tenis y Paddle. 2 Piscinas, Gimnasio, Beach Voley. Escuela Deportiva para niños.



En Haras del Sur II encontrará áreas sociales y deportivas rodeadas de naturaleza y diseñadas para que toda la familia pueda disfrutar. Actualmente cuentan con un equipo de profesionales del deporte, para que tanto grandes como niños puedan disfrutar todos los fines de semanas de miles de actividades. El Spa cuenta con equipamientos y servicios del nivel de los mejores Resorts Internacionales. Hemos creado un espacio especialmente diseñado para que el relajarse y desconectarse por completo de la rutina diaria, esté a su alcance en todo momento.

Al igual que Haras I están desarrollados para cubrir las necesidades esenciales que le permitirán lograr una excelente calidad de vida. Seguridad y Vigilancia las 24 horas, mantenimiento de Áreas Comunes y Deportivas. Servicios por tendido subterráneo de Energía eléctrica, de Telefonía e Internet, de Agua Corriente y de Gas



Natural.

Todas las instalaciones y Amenities fueron cuidadosamente elegidos. Acceso directo desde la autopista. 113 hectáreas de superficie total. 527 lotes (desde 1.000 m²). 55 hectáreas destinadas a áreas verdes. Club House Principal con Bar, Gym y Zona de Juegos para niños. 2 Piscinas, para mayores y menores. Solarium, Club House deportivo, para adultos, niños y jóvenes. Incluye Campo de Golf de 9 Hoyos, Canchas de Fútbol. 8 Canchas de Tenis. Sala de juegos y Usos múltiples. Gym con aparatos y Sala de Fitness. Piscina climatizada in-out con solarium. Piscina in-out climatizada Ducha Escocesa Sauna Húmedo y Seco Hidromasaje Sala de masajes y relax Sala de Estética. Vestuarios.



En el Haras III tendrá un imponente Club House, el cual será centro de reunión de todos los propietarios. El mismo contará con un bar, restaurante, salas de juego para niños, jóvenes y adultos, locales comerciales y Business Center, de manera que los propietarios puedan desarrollar sus reuniones de negocios, sin moverse de su lugar de residencia. Además contará con dos piscinas, una de más de 300 m² de espejo de agua, con solárium a su alrededor para adultos y otra adaptada para niños. Una cancha de Golf de 18 Hoyos. El diseño de la misma permitirá que el 60% de los lotes tenga su fondo a la cancha de golf. En su trazado nos encontraremos con unas vistas increíbles a montes, lagunas y al campo. Al igual que en Haras del Sur II, un Spa con equipamientos y servicios a la altura de los mejores Resorts Internacionales.



Han diseñado un espacio único donde se respira serenidad y armonía, donde cuidar el cuerpo y recuperarnos del estrés cotidiano.

Sus 200 hectáreas de superficie total contienen 1049 lotes distribuidos en 9 exclusivos barrios. Todos los lotes con vista al: Campo, Áreas verdes, Golf y Lagunas. Campo de Golf de 18 hoyos, par 72. SPA, al nivel de los mejores Resort's internacionales.

Club house con Bar, Restaurante y Zona de Juegos. Locales Comerciales y Bussines Center. calles asfaltadas. Servicios públicos subterráneos.

12 Canchas de Tenis, Canchas de Fútbol, Gym, Sala de Fitness, Piscinas exteriores para niños. Piscinas exteriores para adultos. Escuelas Deportivas.



El Haras del Sur IV está desarrollado con todo el nivel necesario para satisfacer las exigencias de quienes gustan de los detalles y el buen servicio. Posee un Club House con Restaurant, Gym y SPA con piscina in-out, Restaurante y Bar Polo Style con vista panorámica a la cancha principal, área recreativa para niños, business center



y todo lo necesario para que toda la familia viva disfrutando. También cuenta con un colegio bilingüe, sala de primeros auxilios y un destacamento policial en la entrada.

En el interior se brinda seguridad y Vigilancia las 24 horas, Sala de Primeros Auxilios Servicios por tendido subterráneo Red de Energía eléctrica Red de Telefonía e Internet Red de Tratamiento Cloacal Red de Agua Corriente Red de Gas Natural

Calles con Pavimentación Asfáltica y alumbrado.



Restaurante & Bar Polo Style con Cava de Vinos Club House con restaurante y área de recreación Gym & Spa con soluciones sustentables, Pilates, Espacio ZEN, Piscina in-out con nado contracorriente, sauna y Vestuarios Circuito Aeróbico con Estaciones de Musculación Laguna para Recreación Náutica (sin motor)

Club y Escuela de Polo 3 Canchas Profesionales homologadas por la AAP caballerizas con 20 boxes cada una Cómodos Corrales Pista de Vareo de 380 metros lineales Matera Exclusiva para Jugadores Canchas de Tenis Canchas de Fútbol Piscina para adultos y niños

Cabe destacar que en este barrio está proyectado un centro de enseñanza. El colegio es de

enseñanza bilingüe en sus 3 niveles, educación inicial, primaria y secundaria. Cuenta con amplia variedad de deportes, para que los niños puedan iniciarse en ellos, conocer mejor sus capacidades y habilidades y así implementar una actividad de largo plazo.

Un dato no menor es que tanto Haras III como IV comparten entre si los servicios que brindan los diferentes predios.

Urbanización	Superficie	Lotes	Medidas	Valores
Haras del sur I	116	350	1.000 a 5.000	2.000 \$/m2
Haras del sur II	113	527	Desde 1.000	1.800 \$/m2
Haras del sur III	200	1.049	Desde 1.000	1.800 \$/m2
Haras del sur IV	121	489	Desde 1.000	1.500 \$/m2

2.3.1 MODELOS DE URBANIZACIONES. ESCALA LOCAL. MIRALAGOS

Miralagos Club de Campo, Golf & Spa es un emprendimiento cuya idea nació por la iniciativa de un sólido grupo de inversionistas argentinos e italianos con más de 30 años de experiencia en la gestión de empresas de primer nivel y con amplia trayectoria en el rubro inmobiliario, industrial, comercial y agrícola-ganadero. El punto de partida fue el concepto de Green Planning Integral o Planificación Forestal, que hoy distingue notablemente al proyecto del resto de los emprendimientos de la zona.



Con el aporte y trabajo de expertos profesionales, las 176 hectáreas de Miralagos se convierten hoy en un verdadero “Jardín Botánico”. El predio está dotado con más de 65.000 árboles y arbustos, de 56 especies diferentes, y dispuestos de manera tal que acompañan la circulación interna, las áreas verdes, los lagos, las áreas recreativas y la totalidad de sus lotes. Miralagos cuenta con 700 lotes. Cada uno de ellos con paisaje diferente. Asimismo, el Club de Campo cuenta con la aprobación de todos los Proyectos de Obra, y también con la Convalidación Técnica Final.

Luego de más de una década de gran labor sobre la forestación, hoy en día Miralagos es un Jardín Botánico: un lugar único donde la vegetación recrea extraordinarios paisajes, cuyos matices y colores se van transformando al atravesar las diferentes estaciones del año.

Árboles de la misma especie acompañan las diferentes calles del Club de Campo proporcionándole nombre, y generando un marco natural al paseo de residentes y visitantes, quienes también pueden apreciar las bellas vistas a los lagos, bosques, áreas verdes y lotes.

Ubicados estratégicamente, los lagos garantizan la posibilidad de disfrutar de una vista soñada. Los bellos paisajes creados por estos espejos de agua junto al bosque, en el proyecto, no sólo podrán ser apreciados desde distintos lotes del emprendimiento, sino también desde algunos de sus edificios principales, como el Club House y el Spa. De esta forma, tanto los espacios privados como los comunes se impregnarán de una plácida calma y de una sensación de aquietamiento.

Al atravesar la entrada principal, y habiendo pasado por uno de los Lagos, se extiende el Boulevard Principal que da la bienvenida a residentes y visitantes, también acompañado por las hermosas perspectivas hacia el Lago de las Cortaderas.

El Spa contará con estas instalaciones: recepción, circuito de Hidroterapia Kneipp, piscina de Ozono, ducha escocesa, ducha finlandesa, sauna húmedo, sauna Seco, salas de Masajes y sala de Relax con vista al Lago y al Bosque.

El Gimnasio tendrá pilates, sala de Musculación, spinning y un puesto de venta de equipamiento deportivo principalmente para golf.



En Miralagos se podrán realizar gran variedad de actividades recreativas como golf, un circuito aeróbico, beach vóley, paddle, tendrá 6 canchas de tenis de polvo de ladrillo, 2 canchas de usos múltiples, natación, deportes náuticos sin motor, fútbol, pesca deportiva y un polideportivo cubierto.

El predio cuenta con infraestructura y servicios por tendido subterráneo de energía eléctrica, fibra óptica para telefonía, internet, etc., Agua corriente, gas natural y conexión a red cloacal con planta de tratamiento interna.

Las calles con pavimentación asfáltica y alumbrado público. Seguridad y vigilancia las 24 horas.

Urbanizacion	Superficie	Lotes	Medidas	Valores
Miralagos	176 ha	700	1.470 m2	1.800 \$/m2

2.3.2.1. MODELOS DE PREDIOS DEPORTIVOS. ESCALA GLOBAL

AC Milan

El Centro deportivo Milanello es el predio de entrenamiento del equipo de fútbol AC Milan. Localizado en una colina a 300 metros de altura, a 50 km de Milán, cerca de Varese y próximo a los pueblos de Carnago, Cassano Magnago y Cairate. Fue inaugurado en 1963. En 1986 con la llegada de Silvio Berlusconi a la presidencia del club, el centro sufrió una profunda renovación. Actualmente el complejo tiene una superficie de cerca de 16 hectáreas y cuenta con cinco campos de fútbol oficiales y uno más pequeño de césped artificial de (35 x 30 m).



El gimnasio de Milanello se reformó en la temporada 2000/01 también a petición de Silvio Berlusconi. El gimnasio consta de 3.000 m² de superficie tras la reforma. Se duplicó el espacio y desde el año 2002 dispone del Milan Lab que mediante dispositivos instalados de alta tecnología permiten realizar un seguimiento y un control al detalle del estado físico de los jugadores.

El edificio del complejo es de dos pisos y cuenta con oficinas para el entrenador y los asistentes, una sala de televisión, una de billar, un bar y una cocina, dos comedores, una sala de prensa, el meetingroom, el lavadero y el centro médico.

El complejo está situado justo al lado de un bosque y consta de un sendero en el mismo de 1.200 metros de largo con segmentos de inclinaciones diferentes y se usa para la preparación física del equipo a lo largo de la temporada (carrera a pie y en bicicleta), así como para recuperar a los jugadores lesionados.

Los equipos de la cantera también tienen su propio edificio, entre otras cosas la escuela. El autobús de los chicos de las categorías inferiores pasa dos veces al día, una por la mañana y otra por la tarde. El resto del día los chicos se encuentran en la escuela.

Ha acogido a la Selección Italiana, que se entrenó en Milanello para preparar diversos torneos internacionales como las Eurocopas de 1988, 1996 y 2000 y el Mundial de 1994.

Manchester City

El Manchester City es dueño de un predio que actualmente se encuentra en pleno desarrollo. El mismo se llama “Etihad Campus”, con una superficie aproximada de 32 hectáreas y se encuentra ubicado en Beswick y Clayton, Greater Manchester.



El campus incluye el estadio Etihad ya 180 metros la Ciudad de la Academia de Fútbol (centro de entrenamiento del club). Estas dos partes principales del sitio están unidos por una pasarela peatonal que se extiende por el cruce de Alan Turing Way y Ashton nuevo camino.

El desarrollo de la parte sureste del campus de Etihad se centra en la regeneración del sitio de Clayton. La fase inicial del desarrollo del campus incluyó la construcción de la nueva instalación de entrenamiento del Manchester City, que fue completada y oficialmente se abrió en diciembre de 2014.

En un sector del predio se está desarrollando el “Hub Beswick Comunidad”. El mismo ocupa 6 hectáreas y media de las 32 originalmente compradas por el club de fútbol con el fin de desarrollar su instalación CFA, pero al igual que el puente peatonal que une la CFA en el estadio Etihad, el club tiene donado esta porción de su compra de tierras a la comunidad local, de modo que pueda ser desarrollado conjuntamente con el Ayuntamiento de Manchester para formar un enfoque puerta sur de la Campus Etihad completado. También forma parte del Eje Beswick Comunidad, que son financiados y desarrollados de forma conjunta, a través de ella en el lado occidental de Alan Turing Way, es el nuevo centro de ocio Beswick. La construcción del centro de ocio también es completa y se abrió al público en octubre de 2014.

El club abandona Clayton en 2010. Por lo tanto se ponen en búsqueda de un nuevo lugar que será el hogar de la nueva instalación de entrenamiento y la comunidad Manchester City. La apertura del nuevo centro de entrenamiento en el Campus de Etihad fue en diciembre de 2014.

Los planes iniciales publicados en septiembre de 2011 generaron más de 7000 respuestas de los residentes locales, en persona y en línea. Estos fueron recibidos con un índice de aprobación del 97% de los vecinos encuestados por lo tanto fueron apoyados con entusiasmo en diciembre de 2011 por el Ayuntamiento de Manchester, y aprobado por el gobierno en agosto de 2012.

La primera obra del proyecto fue la Ciudad Academia de Fútbol (2014)

El nuevo complejo de entrenamiento se basa en el de Milanello del AC Milán, que está reconocido como uno de los mejores complejos de entrenamiento del fútbol mundial. La construcción de las instalaciones, a tan sólo 180 metros del Etihad Stadium, donde contarán con 16 campos de fútbol, de los cuales 12 serán para el desarrollo de los jóvenes jugadores. Además, se ha construido un nuevo estadio que tendrá una capacidad de 7.000 espectadores y donde tendrán lugar los partidos del equipo femenino y de la filial. El contrato de construcción se firmó el 14 de septiembre de 2012 para comenzar inmediatamente. El empleo de la población local, la adquisición de materiales de construcción en empresas regionales y la adición de más de 6.000 nuevos árboles en el este de Manchester son piezas centrales de la comunidad y los beneficios ambientales del desarrollo.

La Fase 2 consta de expansión de la capacidad del estadio para partidos de la Premier League y la Champions. Los estudios de viabilidad realizados en 2011 mostraron que 2.000 asientos más podrían añadirse a 49.805 sin ningún cambio en la estructura del estadio. El plan más ambicioso sería la eliminación de todo el techo, añadiendo otro nivel lo que daría una capacidad de más de 70.000 espectadores y la adición de una nueva estructura de techo dinámico.

La Fase 3 se centrará en el desarrollo de la tierra inmediatamente adyacente al estadio Etihad. El terreno colindante alrededor del estadio es frecuentemente llamado el Sitio collar. Este espacio es en lo que fue la mina de carbón de Bradford. Las tareas de saneamiento para tapar pozos de minas abandonadas que se completó en 2011 para que el sitio pueda utilizarse para el desarrollo de la propiedad. El Ayuntamiento

de Manchester apoyó estas iniciativas para tener un nuevo espacio de ocio y la atracción del turismo de "importancia nacional".

Chelsea

En julio de 2003 el Chelsea es comprado por el empresario Román Abramóvich. En aquel entonces el nuevo propietario del club considero de vital importancia la construcción de un campo de entrenamiento con instalaciones de primer nivel. El Chelsea había usado el Campo de Entrenamiento de Harlington desde la década de los 70s, pero fue ocupado más tarde por el Imperial College y sus instalaciones fueron consideradas como obsoletas en comparación con las del Manchester United o del Arsenal FC, sus principales rivales en la liga inglesa. Considerando esto y la presión del entonces director técnico del primer equipo de fútbol, José Mourinho, quien consideraba que necesario el traslado del club a un campo de entrenamiento nuevo y moderno como un "significativo paso hacia adelante" en las ambiciones del club. Se hicieron las gestiones necesarias y se consiguieron las licencias para la construcción del complejo por el Consejo del Distrito de Elmbridge en septiembre de 2004.

El club comenzó a ocupar este campo desde enero de 2005, mientras su construcción seguía en marcha. Las instalaciones fueron oficialmente inauguradas en julio de 2007. Un año más tarde se siguió con la fase final del complejo, una Academia y un Pabellón de la Comunidad para las categorías juveniles.



Las instalaciones de este predio de entrenamiento se encuentran sobre un terreno de 56 hectáreas y alberga todas las categorías del club, desde el primer equipo hasta los equipos de reservas, juveniles y femeninos. Incluye las instalaciones necesarias para la formación, rehabilitación, salud, campos y comunicación. Sus instalaciones incluyen 30 campos de fútbol (de los cuales 3 cuentan con calefacción subterránea y 6 con estándares de la Premier League) un campo indoor de césped artificial, un estudio de televisión, una sala de prensa, un centro médico, piscinas de inmersión fría, un sauna, una sala de vapor, una piscina HydroWorx y una piscina de hidroterapia de 17 metros.

Como condición por recibir las licencias de construcción, ninguno de los edificios del complejo debía ser más alto que cualquiera que se encuentre en áreas circundantes. Por lo tanto, aproximadamente un tercio de las instalaciones se encuentran bajo tierra. El edificio principal tiene un techo de césped con el fin de mezclarse en su entorno y mejorar la calidad del aire. El agua de los alrededores se recolecta en un depósito para luego ser utilizada en el sistema de riego de los campos.

Cuenta con una piscina HydroWorx que es un elemento central de la academia de entrenamiento del Chelsea en Cobham. Tiene bajo el agua cinta de correr y chorros de agua, que permiten a los jugadores correr en el agua sin poner tensión en las articulaciones, mientras que las cámaras submarinas registran sus movimientos para su posterior análisis.

El edificio también contiene una gama completa de equipos de hidroterapia, incluyendo una piscina de 15 x 6 m de profundidad regulable y piscinas frías, un baño de vapor y sauna y una piscina de hidromasaje. El edificio también alberga vestuarios, un gimnasio, instalaciones médicas y un comedor en la planta superior.

Arsenal

El Centro de Formación Arsenal, a menudo referido como su ubicación geográfica London Colney en Hertfordshire, es el campo de entrenamiento del Arsenal Football Club. El centro de formación tiene una superficie de 58 hectáreas. En total, hay diez campos de juego en el sitio. En el interior del recinto se entrenan y cuentan con áreas de rehabilitación, fisioterapia y masaje, y piscinas de hidroterapia y correctivas. También hay canchas de baloncesto, sauna, vapor y habitaciones, un restaurante para el personal y los jugadores, salas de conferencias, oficinas, aulas y un estudio de televisión para entrevistar a los jugadores y el personal para la TV Arsenal.

Todas las canchas disponen de drenaje undersoil y un sistema de riego automatizado. Además, dos tienen calefacción localizada. Cada paso se construyó para que coincida con las especificaciones de la superficie de juego del estadio Emirates. Tres de las parcelas están reservadas para el equipo juvenil del Arsenal, tres para las reservas y tres para el primer equipo. El décimo terreno de juego es donde amistosos del primer equipo y los partidos de liga de menores de 18 años se llevan a cabo.

Un centro médico y de rehabilitación se completó en octubre de 2011, a la medida para satisfacer las necesidades de los jugadores del Arsenal. El centro alberga un aparato tal como una cinta de correr antigraavedad y una gama de equipos de control. Los jugadores que regresan de lesiones son capaces de centrarse en su rehabilitación en un espacio separado y especializado, con el personal médico a mano.

En marzo de 2015, el Arsenal ha anunciado planes para una importante remodelación de su centro de formación. Los planes incluyen la ampliación y mejora del edificio principal, la construcción de un centro de rendimiento de los jugadores, y la remodelación del centro de visitantes, educativa y medios de comunicación. Las mejoras específicas incluyen gimnasio, nuevas pistas de atletismo y el espacio dedicado para Yoga y Pilates, oficinas y salas de reuniones. También se construirá para el equipo de exploración, personal de la academia, y el personal de análisis de datos de formación mejorado las instalaciones médicas y de formación que incluyen un spa, una cámara criostática, y baños de hielo. Se plantarán 280 árboles (para reemplazar el 140 que se eliminan durante el proceso de remodelación). El proyecto fue apoyado por el deporte Inglaterra, con aprobación de la planificación propuesta por

el comité de planificación consejo de ciudad Hertsmere. La finalización del proyecto está prevista para el comienzo de la temporada 2017-18.

Cabe destacar otros usos que ha tenido el predio más allá de la utilización por el primer equipo del Arsenal. El equipo de fútbol nacional de Inglaterra con frecuencia se entrenó en el lugar cuando se prepara para los juegos de Londres; el acuerdo con el Arsenal comenzó en marzo de 2003.

Para la fase final de la UEFA Champions League que se llevaron a cabo en el estadio de Wembley en 2011 y 2013, Barcelona y Borussia Dortmund utilizaron respectivamente las instalaciones del centro para entrenar. Varias franquicias de fútbol americano también han utilizado el predio. Los St. Louis Rams formados en London Colney, en preparación para la NFL International Series 2012 en Londres.

Real Madrid

La Ciudad Real Madrid, es uno de los centros deportivos más importantes construidos por un club de fútbol. El 30 de septiembre de 2005 se celebró la inauguración oficial de la Ciudad Real Madrid que está situada en una de las zonas con más futuro de la capital española. Se ubica en el Parque de Valdebebas y tiene una extensión de 120 hectáreas.

Su estructura principal es un colosal edificio en forma de letra T de 9.000 m² de espacio, alberga vestuarios, gimnasios, aulas, salas de conferencias, despachos, zona de hidroterapia y centro médico, salas de prensa, etc. A ambos lados se sitúan 10 campos de fútbol de hierba natural y artificial rodeados por graderías con capacidad para más de 11.000 espectadores.

En el acceso encontramos el parking para visitantes, con una capacidad para más de 300 vehículos. Desde aquí se accede al edificio. Tras el hall de entrada, se da acceso a la Cafetería, con una superficie interior de 500 m² y una terraza exterior de 200 m². A través de grandes ventanales, los aficionados pueden seguir los entrenamientos de los campos anexos.



Sólo las personas vinculadas al club pueden entrar al Área de Categorías Inferiores. Los equipos visitantes y los árbitros tienen acceso a sus respectivos vestuarios, pero no al resto del edificio. A los aficionados se les permite la entrada a los terrenos de juego, pero por el exterior del edificio. Frente a los vestuarios están los siete campos destinados a las categorías inferiores. Cada campo tiene su propia grada y la hierba natural empleada es la misma que la utilizada en el Santiago Bernabéu, procedente de Holanda.

Los jugadores del primer equipo disponen de un parking privado para estacionar sus vehículos. Desde allí se accede a la cabeza de la T, donde está su área de trabajo. Se concentran los despachos para los responsables y técnicos del primer equipo. Un área donde los jugadores tienen todo lo necesario para realizar su trabajo. Desde allí acceden al centro médico. En la planta baja hay una gran sala de fisioterapia y una impresionante sala de hidroterapia compuesta por cuatro piscinas, dos piletas (agua fría y caliente), además de sauna y baño turco. En el piso superior hay una sala VIP para los jugadores y la zona destinada a los medios de comunicación.

El vestuario del primer equipo es la culminación del sueño de aquel niño que ha ido ascendiendo categorías, hasta llegar a la cima de la primera plantilla. Está comunicado con un espectacular gimnasio, la estructura de mayor dimensión de la Ciudad, también conectado con los campos de entrenamientos. Cuenta con su propia zona de calentamiento de hierba artificial y tres campos de entrenamiento, con el mismo césped que el del Bernabéu y con graderío propio (6.000 aficionados sentados y otros 5.000 de pie).

La residencia cuenta con una gran piscina cubierta, sala de juegos, cine y 57 habitaciones individuales en sus más de 7.800 metros cuadrados. Una instalación puesta al servicio del crecimiento, la convivencia, y la mejora del rendimiento de los jugadores de élite.

El pabellón completa la oferta de instalaciones y servicios de la Ciudad Real Madrid. Esta construcción está destinada a la realización de todos los entrenamientos de la sección de baloncesto, tanto los del primer equipo como los de los conjuntos de la cantera. Además, se puede utilizar para la celebración de eventos institucionales y comerciales.

La construcción de la primera fase de la Ciudad del Real Madrid, a pesar de su enorme envergadura, representó menos del 20% de lo que comprenderá Valdebebas en su totalidad. Abarcó principalmente las obras de los campos de fútbol y las instalaciones destinadas a oficinas.

Fútbol Club Barcelona

La Ciudad Deportiva Joan Gamper es el complejo deportivo del Fútbol Club Barcelona, inaugurada el 1 de junio de 2006. Está ubicada en la localidad de San Juan Despí con una superficie inicial de 13 hectáreas, ampliada en 2013 con otra parcela de 2,6 hectáreas. Allí se realizan entrenamientos del primer, segundo equipo y los equipos inferiores del club. Durante los fines de semana, los equipos del fútbol base y fútbol femenino disputan sus partidos así como la actividad de buena parte de otros deportes formativos de las secciones en estas instalaciones. Consta de nueve campos de fútbol, un campo de entrenamiento de porteros de césped natural y un pabellón polideportivo.



La ciudad deportiva Joan Gamper se encuentra a tan sólo 4,5 kilómetros del Camp Nou fuera ya de los límites de la Ciudad Condal, con 30 hectáreas de terreno que el Barça adquirió por 9 millones de euros en 1989. En una primera fase, se han incluido 8 campos de fútbol 11, uno de fútbol 7 y un pabellón polideportivo de 3 pistas, que se podrán utilizar de forma simultánea. Unido al pabellón mediante una cubierta sobre la entrada al complejo, un edificio de tres plantas con parte de tribuna y aforo para 1.500 espectadores mirando hacia el campo principal de fútbol, y parte de servicios, con zona de gimnasio, vestuarios, salas de reuniones, zona de fisioterapia, despacho médico, cabinas de radio, despachos, bar, plató de televisión, y un aparcamiento subterráneo con capacidad para 80 vehículos, completan el recinto.

Aunque la finalización de las obras estaba prevista inicialmente para 2002, distintos problemas han ido frenando el progreso del proyecto (litigios con los vecinos de la zona y problemas de financiación), ya que los planes inicialmente previstos para sufragar los gastos no han podido realizarse. Entre éstos, los terrenos donde reside hoy la Ciudad Deportiva albergaba la edificación de un parque empresarial y oficinas, el levantamiento de pisos y la construcción de una zona comercial. El proceso culminaba en su primera fase, la de zona deportiva puramente dicha, el 1 de junio de 2006, casi seis años más tarde y cuatro después de lo previsto.

La última obra realizada en el predio fue La Masía. Dicha construcción de la fase ya inaugurada ha supuesto la inversión por parte del club blaugrana de 68 millones de euros, de los que un 25,6 por ciento han ido a parar al proceso de urbanización, y el restante ha costado la construcción del edificio en forma de “L” y de los campos de fútbol. En 2002 y 2003, el club vendió dos parcelas por valor de 45,6 M € para poder continuar con las obras de una ciudad que tendrá como función principal actuar como centro neurálgico del deporte base del club.

Dentro de la Ciudad Deportiva Joan Gamper, el pabellón polideportivo recogerá la práctica de baloncesto, fútbol sala de todos los equipos salvo los de primer nivel (que seguirán utilizando como sede el Palau Blaugrana) y voleibol.

También los jugadores de fútbol, rugby y hockey hierba del Barcelona se trasladarán a los campos de césped artificial de San Juan Despí. Un total de 49 equipos de base, compuestos por 800 deportistas y 75 técnicos, se entrenarán en las nuevas instalaciones. Los gastos ocasionados por la edificación podrían sufragarse en parte mediante la explotación y uso comercial de las instalaciones, gracias a la estancia de algunos equipos en sus fases preparatorias, como ya lo hiciera la expedición de 40 personas del Udinese italiano o del club ruso F. C. Moscú, a principios del año 2007, suponiendo así una nueva vía de ingresos para el club.

La Ciudad Deportiva se organiza básicamente en dos plataformas a cotas distintas, que diferencian un campo de entrenamiento destinado al fútbol profesional y los campos para el fútbol juvenil y otras secciones. Más adelante se completará la construcción de otros edificios, como residencia o pabellón polideportivo, este último se ubicará junto al perímetro del terreno recuperado por la junta directiva. Finalmente, en 2013 el Club adquirió una parcela colindante de 26.811 m², perteneciente al Club

de Tenis El Forn, con la intención construir en la misma el nuevo estadio para las divisiones inferiores del Club, en sustitución del actual Miniestadi ubicado junto al Camp Nou, dentro del proyecto global de mejora y ampliación de aquellas instalaciones.

Manchester United

El Aon Training, es el lugar de entrenamiento y la Academia del fútbol base del Manchester United. Situado en Carrington, Gran Mánchester. La construcción del complejo comenzó en 1999, el edificio principal se inauguró oficialmente el 26 de julio de 2000, 6 meses después de que el primer equipo hiciera la primera sesión de entrenamiento en el complejo, mientras que el edificio de la Academia fue inaugurado en 2002. El edificio de la Academia es el hogar de los jóvenes equipos del Manchester United, desde los Sub-9 hasta los Sub-18, mientras que el edificio principal es el hogar del equipo reserva (Sub-21) y del primer equipo. El centro sustituirá el antiguo terreno de entrenamiento, The Cliff . En 2013, las adiciones fueron terminadas en el complejo, que incluye un departamento de médico y ciencias del deporte, con lo que el costo total de la construcción del complejo de entrenamiento ha costado más de 60 millones de libras. El complejo es considerado como una de las instalaciones de entrenamiento de primera clase en el fútbol mundial con medidas de seguridad y el uso de la tecnología moderna de vanguardia.

El centro cuenta con catorce campos de fútbol de diferentes tamaños, mientras que en el interior del complejo hay zonas de preparación y rehabilitación, fisioterapia, salas de masaje y piscinas de hidroterapia. También hay squash, baloncesto, sauna, baño de vapor y sala de pesas, un restaurante para el cuerpo técnico y los jugadores, así como salas de conferencias, oficinas y aulas. Incluso tiene un estudio de televisión para entrevistar a los jugadores y el personal para MUTV. Los medios de comunicación han denominado el centro la "Fortaleza Carrington" , debido a los 2,4 kilómetros de cercas y 30.000 árboles que lo rodean, con el fin de impedir a los miembros de los medios de comunicación y a los equipos rivales espiar las tácticas del equipo de los siguientes partidos.



Hacia el final de la década de 1990, el entrenador del Manchester United Sir Alex Ferguson sentía como si el campo de entrenamiento del club, "The Cliff" (que había estado en uso desde 1938), era inadecuado para la Premier League entrando en el siglo 21. Ferguson también estaba descontento por la falta de privacidad en "The Cliff", con los periodistas estaban presentes diariamente, los equipos oponentes eran capaces de ver las sesiones de entrenamiento, y los aficionados en el complejo pidiendo autógrafos y fotografías con los jugadores. El director del club se puso a

buscar una nueva ubicación para su campo de entrenamiento, y compró más de 40 hectáreas de tierra en Carrington, Trafford (a menos de 16 kilómetros de distancia del estadio del Manchester United, el Old Trafford) con una visión de transformarlo en un centro de formación del deporte de clase mundial. La construcción comenzó en 1999, con un presupuesto de 22 millones de libras, de las cuales 14 millones se gastaron en el Edificio Principal (primer equipo) que se abrió en el verano de 2000, y otros 8.000.000 gastado en el edificio para la Academia, abriéndose en el verano de 2002. Una nueva inversión de 25,000,000 de libras en la instalación médica y ciencias del deporte en 2013. Esto hizo que el costo total de la construcción sea de más de 60 millones de libras. Aproximadamente 300 personas trabajan en Carrington diariamente.

El edificio principal, que alberga el primer equipo del Manchester United, fue inaugurado en la pretemporada de 2000. Se compone de dos niveles. La planta baja incluye; un gran gimnasio, pistas de atletismo bajo techo, sala de entrenamiento de rehabilitación, canchas de squash y baloncesto, gimnasio, piscina de 25 metros, piscinas correctivas y de hidroterapia, piscina de hidromasaje, jacuzzi, cintas de correr bajo el agua, sauna y salas de vapor, centro de bronceado (por la vitamina D) , salas de yoga, oficinas administrativas y ejecutivas, vestuarios para siete equipos, vestuario del personal, cuartos de lavado y cinco cuartos para la utilería y el calzado del equipo.

El primer piso incluye; la oficina del director técnico del primer equipo (con vistas a campos de entrenamiento), oficina del asistente personal del director técnico, oficina del asistente del director técnico, oficinas de los entrenadores, suite para el análisis táctico del partido y del oponente, salas de tratamiento de fisioterapia (con 10 camas de fisioterapia), salas de masajes, estación de primeros auxilios, oficina del doctor, la oficina del fisioterapeuta (con vistas a las piscinas, sala de rehabilitación y sala de pesas), aulas, salas de conferencias, oficinas del personal de caridad (Manchester United Foundation), restaurante con capacidad para más de 100 personas, salas de estar, de recreación y salas de juegos para los jugadores, así como un elevador, galería cubierta con vista a los emplazamientos de tiendas. El edificio principal se amplió en 2013.

El edificio para la Academia, que alberga al Manchester United Football Club Reserves, fue inaugurado en el cierre de la temporada 2002. El edificio para la Academia consta de dos niveles. La planta baja incluye; un campo de fútbol bajo techo con una superficie igual a la de uno al aire libre, una de tamaño completo sintética al aire libre con calefacción e iluminación (construido con las especificaciones del terreno de juego del Old Trafford), 11 camerinos para; equipos juveniles, entrenadores y árbitros, salón de información de los directores técnicos, utilería y calzado y la oficina del fisioterapeuta.

El primer piso incluye; balcón con vista al interior del terreno de juego, balcón exterior con vistas a las canchas de fútbol al aire libre, sala de estar para los visitantes y los padres, salas de formación del personal y un estudio de televisión del canal oficial del equipo MUTV. Los jóvenes del Manchester United Soccer Schools también utilizan el complejo de la Academia, y los jóvenes estudiantes pueden hacer uso de los servicios de educación.

En 2012, se empezó a construir la instalación médica con un costo de £25 millones. Fue terminado a principios de 2013, e incluye lo último en técnicas médicas y ciencias del deporte para el tratamiento de lesiones de los jugadores y ayudar en la recuperación, con salas de tratamiento y oficinas para; médicos, fisioterapeutas, los científicos del deporte, psicólogos deportivos, estadísticos y dietistas. La instalación utiliza equipo médico de Toshiba Medical Systems Corporation, como parte de su patrocinio con el club, y el centro médico está equipado con rayos X de tomografía computarizada (C.T.), resonancia magnética (MRI) y escáneres ecográficos, así como otros equipos de detección de alta tecnología normalmente reservados para los hospitales. Esto significa que el Manchester United se ha convertido en el primer club de fútbol europeo con la capacidad de completar exámenes médicos directamente en el campo de entrenamiento, para evitar la atención del público y los medios de comunicación.

Como parte de la inversión, el club también ha abierto un nuevo centro de medios (llamado "Centro Jimmy Murphy"), mejorado sus parques para el personal, aparcamientos, y se construyó un nuevo centro de seguridad en el campus.

El sitio cubre una superficie total 40 hectáreas. En los jardines, hay un total de 14 campos de fútbol de diferentes tamaños; 12 de las cuales son campos en césped (con drenaje, riego por aspersión, calefacción y proyectores), uno de tamaño completo con iluminación exterior y climatizada con todo tipo de clima, uno de tamaño completo con iluminación interior y climatizada con césped artificial y una zona de entrenamiento especial para el arquero. Se utiliza la misma superficie que el campo en el Old Trafford. Hay un helipuerto en la estructura.

Carrington es considerada una de las instalaciones de entrenamiento deportivo más secretas y seguras de Europa. Los medios de comunicación y los lugareños han bautizado el complejo como la "Fortaleza Carrington", debido a las medidas de seguridad vigentes en el mismo terreno. Hay un muro de alta seguridad de 2.4 km de largo, 8 metros de alto, Cámaras de videovigilancia, sistemas de detección de intrusos, y más de 30.000 árboles se han plantado alrededor del complejo, lo que hace imposible ver a los jugadores. El complejo está cubierto las 24 horas por un equipo de seguridad, que llevan a cabo patrullajes, con el fin de impedir que los miembros de los medios de comunicación y los espías de la oposición tengan acceso a las sesiones de práctica del equipo para los próximos partidos. A los aficionados se les prohíbe entrar en la instalación, y también tienen prohibido solicitar autógrafos y fotografías de los jugadores profesionales fuera de ella. Durante la temporada, se deja el ingreso en el complejo a los medios sólo una vez por semana cuando se realiza la rueda de prensa antes de los partidos, y sólo alguna vez se les permite tomar fotografías y videos de los entrenamientos del equipo - debido a los reglamentos de la UEFA - y de sólo 15 minutos.

Desde el año 2005, el campus ha sido inspeccionado regularmente para el funcionamiento de los dispositivos de audio y video por la seguridad del mismo. Hay una serie de entradas en el complejo, todo protegido por barreras de seguridad y custodiado por personal de seguridad, y son a kilómetros de distancia de las instalaciones reales. También hay un helipuerto en el campo de entrenamiento, que se

utiliza para exámenes médicos de los jugadores y las transferencias, y por los dueños del club, la Familia Glazer.

En abril de 2013, el Manchester United anunció un acuerdo de derechos de nomenclatura de ocho años con Aon para que el Trafford Training Centre sea rebautizado como el Aon Training Complex hasta el año 2021. El acuerdo se ha estimado en un valor de 180 millones de libras (£ 22.5 millones por año), tres veces lo desembolsado del club para la construcción del propio complejo de entrenamiento (£60 millones). Toshiba Medical Systems, como parte de su acuerdo de patrocinio de cinco años con el club, aportó £13 millones en sistemas médicos para el complejo en 2013.

Everton Football Club

Finch Farm es el campo de entrenamiento para Everton Football Club, en Halewood, en el barrio de Knowsley en Merseyside.



La Facultad de Ciencias es el apodo dado al complejo por algunos partidarios, en referencia a un apodo de larga data para el club. Las casas de formación de tierra tanto en el primer equipo de Everton y la cantera. La plantilla del primer equipo se trasladó oficialmente al complejo el 9 de octubre de 2007, algún tiempo tras la fecha límite de pre-temporada. Se hicieron planes para el sitio de propiedad del Consejo del Condado de Cheshire en 2002.

La instalación cuenta con algunas de las mejores instalaciones de entrenamiento del mundo, y cuenta con campos de césped de tamaño completo en tres mesetas, uno de los cuales es iluminado, junto con una de las zonas de paso y de formación especializada sintéticos con iluminación adicionales para el trabajo físico y los porteros, así como una recreación exacta del campo en Goodison Park. En el interior del complejo de entrenamiento hay amplias instalaciones para cambiarse, tanto para el primer equipo y los jugadores de la Academia. Las instalaciones de la técnica que se ofrecen serán sin duda hacer Everton una gran atracción para los futuros fichajes y también deben proporcionar un impulso en el desarrollo de los jugadores de la Academia del Club, con las instalaciones que incluyen un gimnasio, un campo de entrenamiento cubierta sintética, piscinas de hidroterapia, spa, sauna, salas de fisioterapia, centro de medios, salones de video incluyendo una suite de edición de vídeo y una galería.

Club	Superficie en Ha	Campos de juego
AC Milan	16	5
Manchester City	32	16
Chelsea	56	30
Arsenal	58	10
Real Madrid	120	10
Barcelona	30	8
Manchester United	44	14
Everton	22	10

Borussia de Dortmund

El Footbonaut es un método de entrenamiento diseñado por el Borussia de Dortmund para la mejora del control, el pase, la velocidad de reacción y la visión periférica en el futbolista.



Ello requiere de la puesta en marcha de distintos mecanismos, los cuales vamos a analizar, así como sus beneficios y limitaciones para favorecer el aprendizaje y rendimiento deportivo.

Consiste en un espacio de 7 x 7 metros, donde el jugador se ubica en el centro y unas máquinas empiezan a lanzarle balones desde distintos lados y altura. Este los debe controlar y enviar a cualquiera de los 16 rectángulos en cada pared, concretamente a aquel que se ilumina. Debe hacerlo antes de que cambie de color y sin salirse de la zona demarcada por un círculo. En seguida, otro balón es enviado desde cualquier lado para comenzar de nuevo la secuencia. Esta dinámica se repite al ritmo, las veces y el tiempo se desee.

El sistema puede crear infinitas variaciones en las trayectorias y efectos en el balón. También registra los datos y los envía en tiempo real a un ordenador que elabora un informe de aciertos, velocidad del balón o ritmo cardíaco, etc.

El Footbonaut es un avance que llama la atención por su diseño y prestaciones, pues la creación de una actividad de estas mismas características en condiciones normales de entrenamiento requeriría de muchos recursos humanos dedicados al trabajo de un sólo futbolista: es inviable tener a cuatro jugadores parados para que uno sólo practique.

Esta herramienta resulta ideal para la mejora del control y el pase dado el gran número de repeticiones que se pueden llevar a cabo en una sola sesión. Su creador indica que quince minutos de trabajo recibiendo y enviando balones equivalen a una

semana de entrenamiento, lo cual es muy interesante cuando a lo largo de un partido un jugador toma contacto con el balón entre 35 y 75 veces, dependiendo del puesto, cuya mayoría de acciones son controles y pases. Estos números se superan con pocos minutos de entrenamiento en la “jaula”.

Además, crea un ambiente estructurado en el cual se puede tener absoluto control sobre las variables implicadas en el desarrollo de la sesión, como el orden, el ritmo o la velocidad con que se lanzan los balones; así como la definición de los objetivos (rectángulos-dianas) y el tiempo en que están disponibles como opción de juego antes de cambiar de color (igual a como una línea de pase existe los pocos segundos que dura el contrario en bloquearla). Por lo tanto, puede servir como un instrumento para comparar en las mismas condiciones los resultados de distintos futbolistas, siempre controlando otras variables como la fatiga, las lesiones o el estado psicológico. En definitiva, se puede crear una situación de laboratorio para estudiar con objetividad y sistemática el rendimiento técnico individual (control-pase).

2.3.2.1. MODELOS DE PREDIOS DEPORTIVOS. ESCALA LOCAL

Belgrano de Córdoba (Argentina)

Hay días que se marcan a fuego en la historia de los clubes y el 10 de agosto de 2012 será recordado siempre por los socios de Belgrano de Córdoba, porque fue la fecha en que la institución, anunció la compra del predio de Villa Esquiú.



Después de que sus planteles profesionales deambularon por diversos lugares en la ciudad de Córdoba, como barrio Los Boulevares, cercano al aeropuerto, el Liceo Militar y hasta las “Isla de los Patos” en la zona de Alberdi, Belgrano logró en 2012 concretar un sueño que parecía utópico: la compra del predio.

Este campus deportivo tiene 29 hectáreas en total. En un primer momento se comenzó a trabajar con 15 hectáreas y posteriormente se agregaron 14 más. Hay un total de nueve canchas en funcionamiento en el momento, dos de ellas con destino al plantel de primera división, una para que se jueguen los encuentros de divisiones inferiores que compiten en AFA. Las otras son de uso general.

También cuenta con vestuarios absolutamente equipados para Primera y para las divisiones inferiores. En el sector de los profesionales se encuentra un gimnasio, sala de hidroterapia, un cuarto de utilería, consultorio médico, secciones administrativas y sala de prensa.

En la zona de inferiores además de los vestuarios y el gimnasio, funciona la sección de lavandería, los consultorios médicos y odontológicos, las áreas técnicas de salud como psicología y trabajadores sociales.

El campo de juego de medidas reglamentarias fue inaugurado en Villa Esquiú con piso sintético y le permite a los planteles superiores o a las divisiones inferiores, trabajar allí en caso de lluvia o malas condiciones climáticas.

Club Rosario Central (Argentina)

El Club Rosario Central adquirió el predio de Arroyo Seco. Este lugar alberga toda la actividad del fútbol profesional de Rosario Central. Situado a unos escasos 30 km de la ciudad de Rosario.

El plantel tiene a disposición tres canchas de entrenamientos con continuo mantenimiento profesional, un gimnasio, un hotel con todas las condiciones para desarrollar concentraciones y un salón que también es restaurant.



La cancha principal de este predio cuenta a sus alrededores con cuatro tribunas, cuatro vestuarios completamente refaccionados, una sala de lavandería y otra de utilería.

A lo largo de sus 28 hectáreas, el predio también ofrece atractivos a los socios, que lo visitan masivamente durante el verano: una pileta en cascada, múltiples espacios verdes, juegos para niños, parrilleros, quinchos, vestuarios, baños y un amplio sector para estacionamiento.

Dentro del predio podemos encontrar un hotel. El mismo es de uso exclusivo para el plantel profesional de AFA y habitualmente, para delegaciones pertenecientes al Club. Posee un moderno hall, 17 habitaciones y variados servicios como: WI Fi, calefacción, aire acondicionado, hidromasaje, central telefónica, TV plasma y servicio de mucama las 24 horas.

Colon de Santa Fe (Argentina)



El club Colón de Santa Fe adquirió recientemente un predio de similares características al de la AFA. Se encuentra en la Autopista Santa Fe-Rosario km 154. Cuenta con dos canchas de entrenamiento con riego automático para el fútbol profesional y seis canchas para el fútbol amateur; área de servicios, sala de prensa y vestuarios totalmente equipados y acondicionados con utilerías, para los jugadores de primera división y uno para los chicos de las inferiores.

El vestuario del plantel profesional cuenta además con sala de video, departamento médico, kinesiología, hidromasaje. Gimnasio y oficina del cuerpo técnico. El vestuario de fútbol amateur cuenta con dos alas, para locales y visitantes y con un vestuario para árbitros en el medio de ambos.

En el predio se encuentran también las oficinas del fútbol amateur y «Casa Fútbol», que es la pensión de todos los chicos provenientes del interior de Santa Fe y de otras ciudades de la Argentina, tiene lugar para 80 futuros futbolistas. En el otro extremo se encuentra el Hotel.

El mismo tiene una categoría de 4 estrellas, llamado «Hotel de Campo Colón», se encuentra ubicado en la puerta de ingreso a la Ciudad de Santa Fe, y se emplaza a la vera de la Autopista que conecta a Santa Fe con Rosario y Buenos Aires. Se construyó con fondos propios (10%) y fondos de inversores privados. Fue el hospedaje de la Selección Argentina en dos oportunidades y de la Selección de Ecuador en una ocasión. El Hotel dispone de 4 salones para eventos, canchas de tenis, circuito aeróbico, con Spa que cuenta con Yacuzzi, piscina, sauna, moderno gimnasio y una sala de masajes. Además posee una cancha de golf de 18 hoyos.³²

Club Independiente de Avellaneda (Argentina)

El club Independiente tiene un predio ubicado en un punto estratégico del municipio de Avellaneda, el Complejo Santo Domingo cuenta con 30 hectáreas en las que a diario se entrena el presente plantel y las divisiones inferiores del Club Atlético Independiente.

En sus canchas practica el plantel de Fútbol Profesional, y se disputan los campeonatos de Reserva y de las Divisiones Inferiores. Además, en el predio se encuentra la pensión en la que se están alojados 44 chicos de distintos puntos del país que viven con la ilusión de llegar a jugar en primera división. En la actualidad, el Complejo ubicado en Villa Domínico cuenta con 9 campos de juego.

El vestuario más grande y equipado que existe en el Complejo Santo Domingo cuenta con capacidad para 40 jugadores, sala de kinesiología, consultorio médico, gimnasio y la utilería del plantel profesional. En las cercanías al vestuario se encuentran además estacionamiento exclusivo para el plantel profesional, sala de conferencia de prensa y una sala de reuniones.



Para los juveniles, el complejo cuenta con tres vestuarios equipados. Diariamente son utilizados por los jugadores y los días sábado, cuando se llevan a cabo los partidos del campeonato de inferiores de la AFA, se comparten con los rivales.

Está ubicado en las cercanías del vestuario de Divisiones Inferiores, el gimnasio se encuentra muy bien equipado para que los juveniles desarrollen los trabajos de musculación.

Ubicada junto a los vestuarios de Inferiores, es utilizada tanto por los utileros del Fútbol Profesional como el personal de utilería del Fútbol Amateur y de las otras actividades que se realizan en el Club.

El Complejo cuenta con una Confitería con capacidad para 120 personas, localizada en el centro del predio. Arriba de la confitería, se encuentran las oficinas administrativas y del Fútbol Amateur. Para la comodidad de todos los visitantes, el predio cuenta con un estacionamiento para 150 vehículos.

Asociación de Fútbol Argentino

La AFA, con su predio propio de 48 hectáreas, ubicado en los bosques de Ezeiza, a 30 kilómetros del centro de Buenos Aires, en medio de una casi centenaria y frondosa arboleda, pone a disposición de jugadores, técnicos, médicos y asistentes de todas las categorías tres complejos de primer nivel mundial (uno para mayores, otro para los juveniles y el restante de apoyatura logística), preparados para la alta competencia. La concentración para los mayores es de más vieja data: diciembre de 1989; la de los juveniles comenzó a utilizarse en 2001.

Cuenta con 9 canchas que están a disposición de todos los seleccionados argentinos, 7 de ellas profesionales y las otras dos algo más reducidas que se usan en busca de distintos objetivos técnicos y también los días de lluvia. También se construyó otra cancha más: la de arena, para las prácticas de la Selección Playa y un excelente Gimnasio para la práctica del Futsal.

En lo que hace a las concentraciones de los seleccionados, no hay mayores diferencias: ambas cuentan con aire acondicionado central, vestuarios, consultorios médicos, equipados con aparatología de última generación, gimnasios de avanzada,

baños de inmersión y saunas, salas de audio, video y conferencias, habitaciones dobles y triples, cocinas y comedores con los mejores elementos y hotelería de primer nivel



Pero la de los juveniles, inaugurada para el trabajo de la Selección que logró el Mundial disputado en nuestro país en 2001, funciona en un edificio inteligente manejado por computadoras. Cuenta con algunas ventajas extras, como un microcine. También para los chicos se crearon una biblioteca y una sala de computadoras, también se contrató a un instructor para fijar e incrementar conceptos en artes tales como la lectura, la cibernética y los idiomas.

En un edificio aparte se instaló la parte operativa: oficinas, salas de apoyo y una suerte de centro de ciencia ficción donde empleados altamente capacitados graban de manera permanente los partidos y las jugadas más importantes que se producen en el mundo entero.

Boca Juniors (Argentina)

El club Boca Juniors consiguió la adjudicación de un predio por 30 años. El proyecto del club es trasladar allí "el desarrollo del fútbol profesional y amateur". Cuenta con 40 hectáreas, ubicadas a poco más de 30 kilómetros de la Bombonera y a 3 mil metros del predio de la AFA, para "estricto uso deportivo". La concesión de las tierras fue sin costo y es extensible a años 10 más. La presentación formal y oficial se llevó a cabo en diciembre de 2013.



La primera etapa de la obra cuenta con 2 canchas de fútbol 11 de césped natural para partidos oficiales con tribunas (Fútbol Amateur), 5 canchas de fútbol 11 de césped natural entrenamiento (Fútbol Amateur), 1 cancha de fútbol 11 de césped artificial oficial (Fútbol Amateur), 4 canchas de fútbol 5 de césped artificial oficial, una cubierta (Fútbol Amateur), 10 vestuarios para jugadores para entrenamientos y partidos (Fútbol Amateur) 6 vestuarios para técnicos, cuerpo médico y árbitros (Fútbol Amateur), estacionamiento, sanitarios, microcine, salas técnicas, laboratorio,

consultorios médicos, oficinas técnicas, utilería, indumentaria, sala de reuniones, cocina, comedor, gimnasios, oficinas administrativas, estar, confiterías, juegos, senderos, depósitos, infraestructura (agua, electricidad, saneamiento, riego automático, iluminación, energías renovables) (Fútbol Amateur / Fútbol Profesional).

La segunda etapa, 3 Canchas de fútbol 11 de césped natural para entrenamiento (Fútbol Profesional) 1 Canchas de fútbol 11 de césped artificial oficial cubierta (Fútbol Profesional), 2 vestuarios de entrenamiento para jugadores (Fútbol Profesional), 4 vestuarios para técnicos (Cuerpo médico), Hidroterapia (Fútbol profesional), Gimnasio (Fútbol profesional), estacionamiento plantel profesional, microcine, salas técnicas, consultorios médicos, oficinas técnicas, utilería (Fútbol profesional), area de prensa con estacionamiento y sala de conferencias con vista al parque (Fútbol Profesional), Hotelería para jugadores (Fútbol Profesional) y Hotelería para descanso de jugadores en entrenamientos en doble turno (Fútbol Profesional).

Club	Superficie en Ha	Campos de juego
Belgrano	29	9
Rosario Central	28	3
Colon	20	8
Independiente	30	9
AFA	48	9
Boca	40	12

3. CAPÍTULO III: RESULTADOS DEL ESTUDIO ACTUAL Y DISCUSION.

Una vez concluida la instancia de relevamiento preliminar y de estudios de otros modelos con trascendencia nacional e internacional. Podemos comenzar a definir las diferentes líneas temáticas a desarrollar.

1. Fútbol.
2. Social.
3. Deportes.
4. Comercial.
5. Espacial y de servicios.

A partir de la sistematización de todos los documentos producidos, se avanzará en una primera instancia de síntesis integral del proceso desarrollado, para arribar a un Diagnóstico y Pronóstico, que tendrá en cuenta además, toda la información.

Para esto he desarrollado un análisis FODA. Esta herramienta que se basa en establecer cuáles son las condiciones competitivas del entorno y las capacidades propias para subsistir en dicho campo. La sigla aludida expresa las cuatro variables a analizar: fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas. Con este trabajo podré construir y consensuar una matriz que involucre a todas las temáticas analizadas, insumo básico para debatir los escenarios en los que podría desarrollarse el proceso master plan y para avanzar en la formulación de estrategias que exploten las fortalezas identificadas, aprovechen oportunidades, adviertan amenazas y riesgos y sean capaces de asimilar nuevas tendencias y sorpresas.

1- Fútbol.

Fortalezas:	<ul style="list-style-type: none"> • Club histórico de primera división. • Club formador de jugadores. • Afición muy fidelizada a la institución. • Posee 10 campos de juego en el predio. • Centro de alto rendimiento deportivo de primer nivel mundial para primera división (Campus). • Edificio para concentración de gran calidad constructiva. • Deporte con mayor convocatoria. • Identificación de ex futbolistas. • Los recursos humanos que manejan tanto futbol profesional como juvenil son altamente cualificados.
Oportunidades:	<ul style="list-style-type: none"> • La ciudad tiene la Liga Amateur Platense • Relación cordial con clubes a nivel nacional y continental. • Afiliado a AFA • Mundial Argentina-Uruguay 2030
Debilidades:	<ul style="list-style-type: none"> • Las instalaciones de los planteles juveniles no se encuentran en estado. • Estado de los campos de juego. • Atrasos en los pagos a los trabajadores. • Mantenimiento del predio y falta de insumos para llevarlo a cabo. • Falta de seguridad y vigilancia dentro del predio.
Amenazas:	<ul style="list-style-type: none"> • Clubes emergentes como Lanús, Vélez, etc. • Crisis de la Asociación de Futbol Argentino.

	<ul style="list-style-type: none"> • Gran competencia en la captación de talentos. • Migración de juveniles a edades tempranas. • Jugadores que se quedan con el pase en su poder.
--	---

2- Social y cultural.

Fortalezas:	<ul style="list-style-type: none"> • Afición muy fidelizada con la institución. • Llegada a todos los barrios de la región. • Influencia en todas las clases sociales. • Desarrollos de proyectos de integración (equino-terapia). • Gran masa societaria. • Posee un jardín, una escuela primara y una secundaria. • El deporte como integrador social. • Proyecto de desarrollo de barrio. • Área de fogones.
Oportunidades:	<ul style="list-style-type: none"> • Universidad Nacional de La Plata. • La ciudad es la Capital de la Provincia de Buenos Aires. • Potencial turístico. • Asociaciones de integración para personas con capacidades diferentes.
Debilidades:	<ul style="list-style-type: none"> • Vandalismo. • Robos reiterados. Falta de seguridad y vigilancia dentro del predio. • Los servicios a los socios no se encuentran en buenas condiciones. • Las elecciones cada 3 años hacen difícil mantener los proyectos.
Amenazas:	<ul style="list-style-type: none"> • Vecinos utilizan una de las calles internas al predio como uso público. • Usurpación de terrenos. • Crisis social.

3- Deportes

Fortalezas:	<ul style="list-style-type: none"> • Club interdisciplinario. • Pileta olímpica existente en el predio. • Grandes espacios para desarrollar actividades (173 hectáreas). • Edificios existentes de gran calidad (Campus y Casona). • Desarrollo de actividades equinas. • Voley femenino en división de honor. • Basquet en el TNA.
Oportunidades:	<ul style="list-style-type: none"> • Torneos bonaerenses. • Federación de Basquet Argentino. • Federación de Vóley Argentino. • Federación de Tenis. • Secretaría de Deporte, Educación Física y Recreación. Nacional, provincial y municipal.
Debilidades:	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimiento del predio y falta de insumos para llevarlo a cabo. • Falta de insumos • La actividad del autódromo es incompatible con la actividad residencial del barrio. • Falta de usuario del predio en la actualidad. • Estado de las canchas de Tenis, Bochas y Paddle.

Amenazas:	<ul style="list-style-type: none"> • El sedentarismo de la sociedad actual. • Actividades que suelen ser deficitarias. • Falta de interés de la población por algunos deportes.
-----------	--

4- Comercial.

Fortalezas:	<ul style="list-style-type: none"> • Nicho comercial muy fidelizado con Club. Antecedente de la Platea H Néstor Basile. • Frente a Ruta Provincial 36. • Loteo pre-existente. • Ubicación del predio. • Llegada a todos los medios de comunicación del país.
Oportunidades:	<ul style="list-style-type: none"> • Cercanía con Buenos Aires, La Plata y Ruta 2. • Límite con la Ruta 36. • Construcción de la Ruta 6. • Demanda de lotes en barrios cerrados por la inseguridad. • Grandes desarrollos de turismo rural. • Desarrollo de grandes urbanizaciones en la zona pero carencia de entidades educativas.
Debilidades:	<ul style="list-style-type: none"> • Desconfianza para invertir en el club (Malos antecedentes del club en cuanto al desarrollo del barrio de este predio) • Las elecciones cada 3 años hacen difícil mantener los proyectos. • No posee cloaca ni red potable de agua. • La imagen de abandono que presenta el predio.
Amenazas:	<ul style="list-style-type: none"> • Lejanía con el centro de la ciudad. • Competencia de desarrollos cercanos.

5- Espacial y de servicios.

Fortalezas:	<ul style="list-style-type: none"> • 173 hectáreas de espacios verdes. • Frente a Ruta Provincial 36. • Vegetación centenaria existente. • Gran reserva de agua en el nivel freático. • No hay polución. • Tendido de gas natural existente. • Tendido eléctrico existente. • Ubicación estratégica.
Oportunidades:	<ul style="list-style-type: none"> • Grandes presencias de ONGs ecológicas. • Facultad de ciencias agrarias. • Facultad de ciencias veterinarias. • Facultad de ciencias naturales.
Debilidades:	<ul style="list-style-type: none"> • El predio no posee cloacas. • Incendios en pastizales por descuidos de usuarios. • No posee red potable de agua. • Hay una plaga vegetal en gran parte del predio.
Amenazas:	<ul style="list-style-type: none"> • La ciudad tiene antecedentes de inundaciones. • Plagas que entran desde campos vecinos • Contaminación sonora de Ruta 36 y autódromo cuando ha funcionado.

	<ul style="list-style-type: none"> • Presencia de roedores. • Deficiente sistema de recolección de residuos.
--	--

A partir de esta matriz y del relevamiento realizado el próximo paso es describir los diferentes escenarios que podemos deducir:

Escenario actual. Representa el conjunto de condiciones articuladas que configuran un momento particular (el presente) del desarrollo histórico. Esos mismos elementos son los que (ordenados) fueron ya identificados como caracterizaciones de los componentes de la matriz DAFO.

Escenario Tendencial: Se identifica a partir de comportamientos posibles de cada una de las variables e identificar los escenarios factibles para el futuro del predio.

En este caso podríamos decir que el área fútbol se va a dividir en dos rumbos completamente distintos. El fútbol profesional podrá seguir desarrollando sus actividades en instalaciones de primer nivel siempre y cuando estas se mantengan adecuadamente. Pero el gran fuerte de los clubes argentinos que es la generación de futbolistas se irá estancando paulatinamente. Esto es porque los futbolistas en desarrollo van a ir optando por las instalaciones que estén en mejores condiciones. Por lo tanto los mejores proyectos emigraran a los clubes emergentes o los clubes de más renombre que Gimnasia.

En cuanto a lo social la tendencia es que se mantenga la situación actual donde las instalaciones están en muy malas condiciones y los visitantes serán algunos pocos que no le dejan gran rédito al club. El desarrollo del barrio quedará librado al azar y seguirán apareciendo conflictos con posibles propietarios de lotes.

Los deportes amateur del club seguirán sin aprovechar las instalaciones del predio hasta que no se pongan en condiciones. No se va a poder disfrutar de ningún evento ni se va a crecer en deportistas ni asociados. Las canchas de tenis, paddle y bochas terminarán de destruirse por la falta de mantenimiento.

El área comercial seguirá perdiendo la oportunidad de crecimiento y se seguirá deteriorando la imagen que el club presenta al sector más transitado del predio. La falta de un desarrollo comercial genera un gran déficit mensual difícil de cubrir por el club y las instalaciones no podrán mantenerse.

Finalmente la situación espacial y de servicios podemos decir que tiene dos aristas diferentes. Por un lado hemos visto que en estos últimos años se ha electrificado de manera subterránea dos edificios del predio dejando prevista la conexión de otros a esta red. Con un poco de predisposición podemos pensar que el paso del tiempo llevara toda la red eléctrica de manera subterránea y que sea más segura para todos los actores. El mismo caso es el de la red de gas, que al día de la fecha abastece los mismos edificios pero que hace 10 años no llegaba al predio. Por otra parte en la cuestión forestal y ambiental el mantenimiento se limitara a cortar el césped y la recolección deficiente de residuos. Emblema de esto son los árboles caídos que cortaron el camino principal hace meses y aun hoy siguen en ese sitio.

Escenario Objetivo o Escenario Meta: Se define a partir de identificar las variables claves que actúan positivamente, avanzando en la prefiguración del comportamiento

de ellas y su articulación en un escenario de futuro que es al que se desea llegar. Esto permite definir la Visión o el Objetivo General del Plan.

El escenario objetivo en fútbol es brindarle a los futbolistas del club sean profesionales o amateur las mejores condiciones de trabajo existentes en la actualidad. Equipar los edificios con la mayor cantidad de herramientas para perfeccionar el juego como sea posible, tener los campos de juego en perfectas condiciones y con un mantenimiento minucioso. Brindar a todos los jugadores los espacios necesarios para el desarrollo de su actividad como para recrearse y descansar.

En la línea social la meta es brindarle la mayor cantidad de espacios y eventos para que los asociados del club, hinchas e invitados puedan tener actividades en conjunto. Buscar actividades de recreación y ocio que sean comunes entre los visitantes y brindar las mejores instalaciones para esto.

Los lineamientos deportivos están claros en el estatuto del club cuando dice “Son fines de la Sociedad : a) Inculcar y difundir el sentimiento de la nacionalidad y el bien común, estimular y fomentar la educación física, moral e intelectual, mediante la práctica de los ejercicios útiles para vigorizar el cuerpo y ennoblecer el espíritu ; b) Disponer de locales sociales y campos de juego, apropiados para practicar en ellos toda clase de deportes, siempre que en éstos medie la fuerza, la destreza o la inteligencia ; c) Instalar salas de lectura, reuniones y sano esparcimiento, como así toda otra comodidad que beneficie a los asociados, procure un mayor acercamiento espiritual entre ellos y contribuya al mayor progreso del Club”.

Desde el punto de vista comercial el escenario deseado es explotar el límite con la ruta 36 con emprendimientos que sean rentables para el club. Viendo los casos analizados y los antecedentes en el mismo predio propongo la construcción de alguna actividad hotelera/turística (muchos clubes alquilan sus instalaciones a otros y el turismo rural está en pleno crecimiento), construcción de un polo educativo (En el sector hay varias urbanizaciones cerradas y solo podemos encontrar en el Grupo Haras el proyecto de construcción de una escuela) y teniendo en cuenta la experiencia en el sector equipo ofrecer un espacio para la actividad equina y el mantenimiento de los caballos que aquí permanezcan.

4. CAPÍTULO IV: PROPUESTA

La etapa de formulación constituye la parte central del Plan. Abre un universo de expectativas y opciones que se deberán precisar, dimensionar y evaluar. La formulación del plan es la tarea de pensar y acordar el escenario futuro determinando los criterios de actuación y las tareas concretas que se deben llevar adelante para su concreción.

Por ello y sobre la base del diagnóstico en la fase anterior, se irá delineando el Plan Estratégico en términos integrales; a partir de la discusión, que permita acordar el rumbo al que aspira el club (objetivos) y el camino más eficaz para alcanzarlo (estrategia). Para desarrollar el siguiente paso creo correspondiente aclarar algunos conceptos que condicionarán el desarrollo de la Fase, tales como:

COYUNTURA Y LARGO PLAZO: Quien escala una montaña tiene que tener dos cosas a la vista y conjugarlas: la cima que persigue y que está tácita en cada paso que se dé, y el terreno sobre el que se da cada paso. Puede irse en cualquier dirección si

no mira la cima; pero puede caer al abismo si no consigue superar los obstáculos que se le presentan a cada paso.

ESCENARIO: El futuro es un horizonte abierto de múltiples posibilidades, es el resultado de una construcción social incierta, indeterminada, con diferentes probabilidades que surgen de las circunstancias históricas. Los escenarios son una visión internamente consistente de la realidad futura con base en un conjunto de supuestos plausibles sobre las incertidumbres importantes que pueden influenciar esa realidad futura.

INFORMACIÓN, CONOCIMIENTO Y SABIDURÍA: La diferencia entre información, conocimiento y sabiduría radica en el orden de complejidad. La información es horizontal, el conocimiento es estructurado y jerárquico; la sabiduría es sistémica y flexible.

LIDERAZGO ESTRATÉGICO: Los líderes ven más allá de la curva, los líderes con visión estratégica ven más allá del camino.

PROSPECTIVA: Etimológicamente “mirar mejor a lo lejos”. Se trata de un conjunto de conceptos, teorías y técnicas para explicar y construir anticipadamente futuros posibles. Permite la incursión sistemática en los posibles escenarios del porvenir.

TÁCTICA: es el uso de los recursos para la producción de un cambio situacional inmediato.

ESTRATEGIA: es el uso de los cambios situacionales inmediatos para alcanzar la situación-objetivo de un plan. Supone una forma imaginativa de formular objetivos y una manera de sortear las dificultades que las circunstancias y los otros actores sociales presentan para alcanzarlos.

La táctica enseña el uso de las fuerzas armadas en los encuentros y la estrategia el uso de los encuentros para alcanzar el objetivo de la guerra.

Considerando que este trabajo busca el diseño del camino más conveniente y la selección del vehículo más eficaz para que lleve a una institución desde un presente insatisfecho a un futuro con mayores posibilidades de satisfacción de sus necesidades, es fundamental que este camino, en la Fase de Formulación, se defina y priorice entre los diversos actores que intervienen en la dinámica del proceso.

La formulación del Master Plan no es un producto, sino que contribuye a la construcción de un proceso, esencialmente dinámico, continuo y cíclico, compuesto por acciones implementadas, evaluaciones permanentes y momentos de discusión y concertación entre los actores involucrados para corregir o confirmar rumbos y prioridades.

PROPUESTA DE MASTER PLAN PARA EL MODELO DE BARRIO-CLUB.



OBJETIVO GENERAL

El Objetivo General debe expresar el marco de referencia que aporta el carácter globalizador de todas las estrategias del Master Plan, que debe surgir de la constatación de las oportunidades y de posibles ventajas derivadas de la transformación del entorno al que aspira la comunidad. Tiene que incluir y manifestar las necesidades de todas las áreas, para avanzar en una determinada dirección, que no es otra cosa que la definición del rumbo.

Este Objetivo debe traducirse en un “Modelo de Desarrollo” (la Misión), contenedor de todas las estrategias del Master Plan, donde las condiciones de vida de los integrantes de la sociedad local mejoran de manera sostenida, tanto en lo económico como en lo social, lo cultural y lo deportivo.

El Objetivo General es la directriz mayor del Plan, describe el estado deseado por el club en el futuro y sirve de marco de referencia técnico/político de las decisiones de transformación social y del territorio en los próximos años. Representa el más alto objetivo (imagen-objetivo) sobre el cual se construyen los pasos siguientes del Plan.

El Objetivo general que guía este Master Plan es el “Desarrollo sostenible económica, social, cultural y ecológicamente de predio recreativo y deportivo”.

DEFINICIÓN DE OBJETIVOS PARTICULARES

Comprende los propósitos específicos (La Misión) que devienen del objetivo general. La definición de los mismos permitirá analizar y evaluar alternativas para identificar y seleccionar las líneas estratégicas del Master Plan.

- Desarrollar un predio de alto rendimiento futbolístico para todas las categorías juveniles del club y para el fútbol profesional.
- Desarrollo de espacio de interacción social y deportiva.
- Desarrollo inmobiliario de barrio residencial para el uso de socios del club.
- Desarrollo de área comercial explotando las potencialidades de la Ruta 36

ANÁLISIS, SELECCIÓN Y DEFINICIÓN DE LINEAS ESTRATÉGICAS

Constituyen los temas clave, para pasar de la situación actual a la situación deseada, que garanticen alcanzar el objetivo central del Plan. Implican el camino a recorrer, a partir de la evaluación y selección de alternativas, en un proceso de concertación de intereses a veces divergentes, pero muchas otras concurrentes.

- Las estrategias son las primeras herramientas para la concreción del Objetivo General.
- Ciertas estrategias pueden ser más importantes que otras y cada una tiene un “peso específico” distinto en el Master Plan.
- Sin embargo, las estrategias son fuertemente interdependientes entre sí: Hay que llevar a cabo todas las estrategias para lograr plenamente el objetivo general.
- El diseño de estrategias para el desarrollo se enfrenta a tres tipos de restricciones: de poder político, de recursos económicos y de capacidades organizativas y administrativas.
- Resulta fundamental para la elaboración de estrategias “realistas”, realizar un análisis profundo de capacidades y restricciones de la ciudad o la región en estos tres aspectos.

Estas Líneas Estratégicas, se basan y fundamentan en objetivos específicos para trabajar en la determinación de acciones concretas sobre las que asentar el proceso de implementación del Plan.

Será necesario entonces, definir las estrategias necesarias para alcanzar los Objetivos específicos, que deben expresar las situaciones deseadas, articuladas en función del objetivo general. Una estrategia debe reunir ciertas condiciones básicas para garantizar su implementación; entre ellas podemos decir que debe:

- Dar respuesta a problemas solucionables y no imposibles.
- No ser políticamente conflictiva.
- Ser operativa y no una simple abstracción, de forma que se pueda traducir en acciones y asignaciones específicas
- Estar expresada en términos concretos con el fin de fijar unidades de medida para evaluar su ejecución y descubrir sus desviaciones.
- Ser selectiva, en lugar de general, con el objeto de hacer posible la concentración de recursos y esfuerzos
- Determinar la capacidad para captar todos los recursos necesarios para su implantación, ya sean internos o externos a la comunidad.
- Ser elaborada con la participación de los que están encargados de implantarla, sin perjuicio de que, en ocasiones excepcionales, sea aceptada a priori.
- Ofrecer un impacto positivo a corto plazo y difundir sus resultados con el fin de evitar el escepticismo, la desmoralización y su consiguiente abandono.
- Estar coordinada y ser compatible con otras estrategias.

Una vez definido el significado de las líneas estratégicas podemos definir cuáles son las que adoptaremos para este Master Plan:

Construcción de centro de alto rendimiento deportivo.
Construcción de área social y deportiva.
Desarrollo de barrio por sectores.
Construcción de instalaciones hoteleras.
Construcción de club equino.
Construcción de polo educativo.

IDENTIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS, PROYECTO y ACCIONES ESTRATÉGICAS.

Los programas, proyectos y acciones estratégicas son aquellos que producen efectos o impactos polivalentes y que por su carácter, dimensión o localización, tienen una función estructurante y, por lo tanto, contribuirán significativamente a la transformación y desarrollo de una comunidad o una organización. Constituyen los instrumentos para llevar a cabo las estrategias que permitirán alcanzar cada objetivo específico. La selección y priorización de programas, proyectos y acciones posibles permite:

- Dar una dimensión operativa real a los objetivos definidos.
- Establecer mecanismos sistemáticos para definir, planificar y ejecutar los presupuestos mediante sistemas optimizados de gestión, control y evaluación.
- Desarrollar modelos que permitan implementar indicadores de gestión y evaluación.
- Articular las propuestas con un conocimiento de la demanda latente o manifiesta de los actores sociales articulados y la ciudadanía en general.
- Propiciar mecanismos de acompañamiento en procesos de fortalecimiento de las organizaciones que tienen responsabilidad a la hora de desarrollar los proyectos.

El proceso se ordenará mediante la elaboración de Programas desarrollados brevemente con título, fundamentación, antecedentes, descripción, y objetivos. Y estarán conformados por Proyectos de actuación y Acciones. El conjunto de programas, proyectos, pronósticos, presupuestos componen el Plan.

Los programas seleccionados son:

A. Programa de obras civiles:

Fundamentación: Para desarrollar una urbanización es fundamental satisfacer las necesidades básicas de los futuros habitantes y prestar todos los servicios necesarios para el funcionamiento tanto de las viviendas como los que requiera cada área en general y cada edificio en particular.

Antecedentes: Los antecedentes tenidos en cuenta para estudiar qué servicios eran necesarios en esta edificación son los mencionados en los capítulos anteriores. A escala mundial tuvimos en cuenta la previsión y la estrategia de Dubai que propone el urbanismo como modelo de desarrollo del país, por otra parte el respeto por la historia que propone Hamburgo en el desarrollo de Hafencity y finalmente la habilidad de convertir una debilidad o amenaza en una oportunidad y fortaleza de IJburg en Amsterdam que supo entender que puede convivir con el agua. Una vez analizado

estos casos analicé cual es la situación de la competencia tomando como parámetros los desarrollos privados del Grupo Haras, Grand Bell y Miralagos.

Descripción: Sistema de servicios interconectados para brindar al usuario de cada área las facilidades para desarrollar sus actividades. Estos servicios incluyen el traslado tanto a pie como vehicular con sus respectivos lugares de estacionamiento, la iluminación, internet, servicio satelital de TV y los servicios básicos como el agua, la luz y el gas.

Objetivo: Abastecer a todo el predio de los servicios, desde las viviendas unifamiliares hasta las áreas comunes o privadas del club.

PROYECTOS:

1. Programa de Tendido Cloacal
2. Programa de pavimentación
3. Programa de tendido de Agua
4. Programa de tendido eléctrico
5. Programa de tendido de Gas
6. Programa de alumbrado
7. Obra hidráulica
8. Construcción de planta de Gas
9. Construcción de planta de tratamiento cloacal

B. Programa de parquización, y áreas verdes.

Fundamentación: El entorno donde uno desarrolla las actividades es fundamental en todos los aspectos de la vida pero aún más cuando estamos hablando de un desarrollo inmobiliario acompañado de un campo de entrenamiento deportivo. Por eso es de vital importancia prestarle la atención necesaria tanto al paisajismo natural como al mantenimiento de los campos de juego.

Antecedentes: Son tanto las diferentes instalaciones deportivas estudiadas como los distintos desarrollos que se vieron en el presente trabajo. Allí se estudió cual es el marco en el que se realiza cada actividad y cuáles son sus necesidades.

Descripción: Se trabajó en entender cual deberá ser el sistema de llenos y vacíos. Entender cuál es la vegetación existente y cuáles son los sectores correspondientes a cada área y de esta manera estudiar la densificación de las zonas residenciales y brindar a todos los actores un marco de gran nivel ambiental.

Objetivo: Brindar un espacio de gran calidad ambiental a los vecinos respondiendo a las necesidades de los actores.

PROYECTOS:

10. Puesta en valor canchas 1-2-campus-escondida
11. Construcción de 4 canchas en la 5.
12. Construcción de 4 canchas en las juveniles.
13. Obra hidráulica
14. Parquización
15. Construcción de canchas de tenis
16. Construcción de canchas de futbol 7

17. Construcción de canchas de Hockey
18. Construcción de canchas de Beach Voley
19. Construcción de área de fogones
20. Construcción de área de juegos infantiles
21. Cerco perimetral
22. Movimiento de suelo
23. Demolición de edificio establo
24. Demolición de edificio Benito Lynch

C. Programa de obras nuevas.

Fundamentación: Para poder abordar las nuevas necesidades es necesario plantear un plan de obras que estén a la altura de los acontecimientos y actualizadas en sus dimensiones y servicios que se deben presentar para los actores.

Antecedentes: Son principalmente las instalaciones deportivas mencionadas para ver los nuevos equipamientos necesarios para cada deporte y en especial del fútbol y los desarrollos urbanísticos para responder a las necesidades del sector residencial.

Descripción: Ejecución de obras puntuales en diferentes partes del terreno asignado con el fin de realizar las actividades que allí hayan sido asignadas.

Objetivo: Brindar todos los servicios, equipamientos e instalaciones necesarias respondiendo a las puntualidades de cada sector.

PROYECTOS:

25. Construcción de Concentración
26. Construcción de polideportivo
27. Construcción de pileta climatizada
28. Construcción de acceso ruta 36
29. Construcción de Hotel para delegaciones
30. Construcción de 2 canchas de fútbol 11
31. Construcción de guardería
32. Construcción de jardín de infantes
33. Construcción de primaria
34. Construcción de secundaria
35. Construcción de Establo

D. Programa de obras históricas

Fundamentación: Considero fundamental el respeto por los edificios históricos como emblema de la identidad del club. Por lo tanto opté por darle un tratamiento especial e intentar mantener la mayor cantidad de edificios siempre y cuando los edificios tengan un valor arquitectónico o sentimental y su estado no presente un deterioro que ponga en riesgo la integridad física de las personas.

Antecedentes: El antecedente más importante que tomé en este caso es el desarrollo de Hafencity en Hamburgo donde proponen una nueva ciudad dentro del ex puerto respetando la historia del lugar y sus edificios representativos..

Descripción: Restauración, reutilización y reciclaje de edificios preexistentes adaptándolo a las nuevas necesidades.

Objetivo: Brindar todos los servicios, equipamientos e instalaciones necesarias respondiendo a las puntualidades de cada sector.

PROYECTOS:


36. Restauración de edificio de buffet
37. Restauración de edificio de vestuario
38. Restauración de edificio de guardilla
39. Restauración de edificio de Galpón vivero
40. Restauración de edificio de escuela
41. Restauración de edificio de pileta antigua
42. Puesta en valor de pileta
43. Reciclaje de Casona
44. Reciclaje de Casita
45. Reciclaje de quincho
46. Reciclaje de Galpón
47. Reciclaje de hotelito
48. Reciclaje de capilla

4.1.1. DESARROLLO DEL PROYECTO.

Una vez analizados y seleccionados los proyectos a desarrollar pasamos a la etapa de elaboración arquitectónica del Master Plan. El mismo se divide en áreas según sus usos donde podemos encontrar el área de fútbol, área residencial, área de socios y deportistas, área del hotel, área equina y finalmente el área educativa. Algunos de los programas y proyectos antes mencionados se desarrollan solo en un área mientras que otros son transversales y cruzan por todas las áreas. Para desarrollar la descripción de cada uno comenzaremos con esos programas para luego pasar a cada área con sus respectivos proyectos.

Programa de Tendido de Cloacas:


Dentro del programa de tendido cloacal tenemos el proyecto para la eliminación de las aguas servidas de todo el predio. Para cumplir esto se deberán realizar proyectos por separado para cada área. Lo que nos dará un total de 18.200 metros de cañería para la eliminación de los efluentes cloacales. Esta obra tiene un valor estimado de \$4.702950.

Área	ML	Precio \$	
Futbol	1500	326.500	
Residencial	16.700 ml	3.635.000	
Socios y Deportes	1.700	368.900	
Hotel	150	32.550	
Equina	400	90.000	
Educativa	1000	250.000	

Programas de Pavimentación

El programa de pavimentación responde principalmente a 2 tipos de circulación. La circulación peatonal y la vehicular. Dentro del predio nos encontramos con calles que son peatonales y mantienen interconectado los circuitos internos de cada área como a estas entre sí. La circulación vehicular dentro del predio es bastante restringida, teniendo más importancia en el área residencial que en el resto del master plan, donde la circulación es pura y exclusivamente para llegar a los estacionamientos internos. Para realizar estos trabajos nos vemos en la obligación de dividir en dos partes el mismo. Por un lado lo que es la construcción de nuevas calles y por otro la recuperación de calles existentes. Se estima que las obras tienen un valor de \$ 12.869.200 representando una superficie de 183.360 metros cuadrados.


Área	ML	Precio \$
Futbol	7.860	550.200
Residencial	153.300 m2	10.731.000
Socios y Deportes	13.800	1.000.000
Hotel	1.200	84.000
Equina	3.600	252.000
Educativa	3.600	252.000



Programa de Tendido de Agua


El sistema de provisión de agua debe llegar hasta los tanques de cada edificio y en particular en el área residencial hasta la línea municipal de cada lote. Mientras tanto la provisión de agua para las piletas (piscinas), los piletones de cada campo de juego y el riego por aspersión seguirá siendo por pozo para reducir el consumo de red. Para esta instalación requiere dos bombas de agua más con 18.200 m de cañería. Con una inversión final de \$10.725.000.

Área	ML	Precio \$
Futbol	1.500	750.000
Residencial	16.700 ml	8.350.000
Socios y Deportes	1700	850.000
Hotel	150	75.000
Equina	400	200.000
Educativa	1000	500.000




Programa de Tendido Eléctrico.

El servicio eléctrico en la actualidad es esencial para el desarrollo de cualquier actividad. Por este motivo es necesario hacer llegar la alimentación necesaria a cada edificio del predio y hasta el sector de la acometida domiciliaria en cada terreno del barrio. Por cuestiones estéticas es necesario desarrollar todo el tendido de manera subterránea y se estima que serán para este sector 18.200 m de tendido. Lo que nos da como un coste final de 13.950.000 detallados debajo.

Área	ML	Precio \$	
Futbol	1500	1.000.000	
Residencial	16.700	10.820.000	
Socios y Deportes	1700	1.105.000	
Hotel	150	100.000	
Equina	400	275.000	
Educativa	1000	650.000	


Programa de Tendido de Gas.

Al igual que los servicios especificados anteriormente este es otro de los servicios básicos para satisfacer las necesidades de hábitat de las personas. En Argentina el servicio de gas es muy importante tanto para la calefacción de las edificaciones como para el calentamiento de agua y para abastecer a las cocinas. Se estima que la cañería tendrá una dimensión de 18.200 m de cañería ya que debe llegar a cada edificio y a cada lote del barrio. El costo total es de \$ 9.639.500.

Área	ML	Precio \$	
Futbol	1.500	675.000	
Residencial	16.700	7.502.000	
Socios y Deportes	1.700	765.000	
Hotel	150	67.500	
Equina	400	180.000	
Educativa	1.000	450.000	


Programa de Alumbrado.

El predio, más allá de las actividades residenciales, posee actividades que se llevan a cabo por la noche, como las concentraciones de los futbolistas, y en un futuro la pensión de los chicos de inferiores. Por esto es fundamental mantener iluminadas las circulaciones. Otro motivo que nos lleva a realizar este proyecto es la necesidad de seguridad y un control en los movimientos de la zona. Estimamos un uso de 11.350.000 luminarias y su correspondiente tendido de cables que alcanzará aproximadamente 18.200 m de cañería. .

Área	ML	Precio \$	
Futbol	1.500	750.000	
Residencial	16.700	8.350.000	
Socios y Deportes	1.700	850.000	
Hotel	1.000	500.000	
Equina	400	400.000	
Educativa	1.000	500.000	

Parquización.

La forestación es fundamental para ofrecerle a los inversores espacios con grandes valores paisajísticos. La parquización complementa y mejora el espacio verde entre las canchas y los edificios. Se estima un valor de 31.624.400 pesos.

Àrea	M2	Precio \$	
Futbol	58.650	2.932.500	
Residencial	229.000	11.450.000	
Socios y Deportes	184.700	923.5000	
Hotel	16.938	846.900	
Equina	70.047	3.500.000	
Educativa	73.187	3.660.000	

4.1.1.1. AREA FÚTBOL.

El área de fútbol responde a las necesidades del fútbol profesional y juvenil del club. En el mismo entrenarán y descansarán todos los futbolistas y en el caso de algunos juveniles vivirán aquí. Los proyectos involucrados en esta área son:

Puesta en valor Canchas 1-2-campus-escondida.

Las canchas de futbol profesional serán para 11 jugadores y tendrán una medida de 105 x 68 metros. Por reglamentación de AFA deberán tener alambrado olímpico. Estas canchas son de las cuatro que se encuentran en mejor estado, por lo tanto su puesta en valor tiene más que ver con trabajos de mantenimiento y recuperación que con construcción. 2 de ellas tienen la particularidad de ser las únicas dos que poseen riego por aspersión. Las mismas merecen un trabajo de perímetro y tareas de mantenimiento valuadas en 400.000 pesos por cancha.

Construcción de 4 Canchas en donde hoy se encuentra la cancha de la pileta.

Por necesidad del Departamento de Fútbol Juvenil deberemos aumentar la cantidad de canchas que encontramos en el predio. Considero que es necesario maximizar los espacios del mismo. Por este motivo en el sector donde hoy se encuentra una cancha de futbol con grandes espacios en sus bordes proponemos la construcción de 4 canchas de 11 con las medidas reglamentarias de FIFA. Para tener las canchas en el mejor estado. Para facilitar su mantenimiento deberán contar con un sistema de riego y de drenaje. Todo este proyecto tiene un valor de 5.840.000 pesos.

Construcción de 4 Canchas donde hoy se encuentran 2 canchas para juveniles.

Al igual que en el punto anterior el fin de este proyecto es maximizar el aprovechamiento del espacio destinado a las canchas. En este caso encontramos que hay 2 canchas aisladas o perdidas en un gran espacio de campo donde las medidas también nos permite la colocación de otra batería de 4 canchas reglamentarias. Al igual que las anteriores también contarán, con riego y el costo del proyecto será el mismo.

Restauración del Edificio del Buffet.

Con el objetivo de crear un acceso formal al área de fútbol y de esta manera preservar la privacidad de los futbolistas, se va a desarrollar en el actual edificio del Buffet un nuevo espacio de acceso al área futbol. El mismo contará con un auditorio

para atención a la prensa, un living para que haga las veces de sala de espera, los servicios necesarios y una gran barra donde se encontrara la administración y un pequeño servicio de confitería para atender a los visitantes. Se estima que el costo del reciclaje de este edificio es de 3.679.930 pesos y se desarrollará en 2 años.

Restauración del Edificio de Vestuario.

Los edificios donde hoy se encuentran los vestuarios de las juveniles están en muy mal estado principalmente sus cubiertas. Esto nos lleva a plantear un reciclaje y replanteamiento de todas las actividades que aquí se generan para aprovechar toda su superficie. Lo que se plantea en este caso es la construcción de 2 vestuarios para los planteles, uno para árbitros, consultorio médico, sector de utilería y salidas al campo de juego número 1. El costo de este trabajo está estimado en 10.366.00 pesos.

Restauración del Edificio de Guardilla.

Este edificio es el de mayor superficie del predio y contiene en su parte superior el tanque de agua. En la actualidad el edificio se encuentra en estado de abandono y solo se utiliza un sector como cochera del primer equipo. Pese a su estado de abandono, su estructura se presenta en buen estado y esto nos da la posibilidad de rehabilitarlo. Para esto se desarrolló un programa ambicioso. Un gimnasio de máquinas, 2 gimnasios aeróbicos para entrenamiento en días de lluvia, lavadero y oficinas de empleados en la parte superior y en el actual estacionamiento. También se construirán 12 footbaulnaut (máquinas lanzapelotas para entrenamiento) como las que vimos que tiene el Borussia Dortmund de Alemania. El coste estimado de esta construcción es de 20.732.000 pesos.

Restauración de Edificio de Galpón Vivero.

Para tener un mejor control de las herramientas de trabajo del club se desarrollará un edificio destinado al mantenimiento de todo el sector de futbol. El mismo contara con un pañol de herramientas, un taller mecánico para atender a los tractores y un depósito donde estacionar las diferentes máquinas. El mismo se estima que tendrá un costo de 1.679.000 pesos.

Restauración de Edificio de Escuela y Construcción de Tribuna.

El ex edificio de la escuela se encuentra en mal estado. La propuesta es reciclar este edificio, darle un nuevo uso y de esta manera mantenerlo ya que es uno de los originales del predio. En este lugar se plantea dar servicio a los hinchas que vengan a ver un partido amistoso o algún entrenamiento al predio. Se estima la construcción de una tribuna para 5.000 personas, utilizando todos los materiales reciclados de la tribuna que el club tiene que desmontar en su estadio del Bosque. Por lo tanto contará con los servicios de la tribuna, un local gastronómico, un puesto de venta de merchandising y un VIP para periodistas, dirigentes y socios caracterizados. Se estima un costo aproximado de 4.042.740 pesos.

Restauración de Edificio de Pileta Antigua.

Este edificio es una reliquia arquitectónica que encontramos perdida en el predio. El mismo se encuentra en mal estado y no puede volver a cumplir su función original. La propuesta es construir en el mismo una confitería que contará con un

baño, una cocina y una gran terraza techada como comedor. El costo de esta obra es de 1.554.900 pesos.

Demolición de Edificio Establo

El edificio donde hoy se lleva a cabo la actividad equina se encuentra en muy mal estado e incluso tiene riesgo de derrumbe. Teniendo en cuenta la modalidad que el club lleva a cabo en varios de sus edificios obsoletos (los demolidores hacen el trabajo a cambio de quedarse con los materiales que retiran) esta obra no tendrá costo para el club.

Demolición de Edificio Benito Lynch

Al igual que el edificio anterior, este también presenta un gran deterioro en su estructura y se recomienda que sea retirado. Por ese motivo se propone el mismo método que no le genera gastos a la institución.

Construcción de Alojamiento para Concentración



El nuevo espacio para la concentración de los jugadores profesionales debe responder a las mayores exigencias a nivel mundial. La misma contará con un área de recreación y descanso, 30 suites para 2 personas, amplio salón comedor para 60 personas, cocina, servicios, 4 salas de reuniones privadas y un amplio espacio para comunicación. El mismo se estima que tendrá un costo de 12.537.600

pesos.

Construcción de Polideportivo.



El polideportivo es un espacio que se encuentra dentro del área de fútbol pero también se podrá acceder desde el área de socios. Por lo tanto, es un edificio de integración. Debe contar con un gran salón multideporte de 35 x 54 metros. Contará con dos cortinas cada 18 metros para dividir el espacio en 3 y maximizar su uso. También tendrá dos vestuarios y un área de administración. El presupuesto estimado es de 21.620.000 pesos.

4.1.1.1. AREA DE SOCIOS.

Este sector del predio tiene un gran objetivo que es la interrelación entre los actores del club con un fin social. Para esto es esencial brindar servicios e instalaciones para diferentes actividades deportivas y sociales. La propuesta para este predio es la realización de los siguientes proyectos:



Construcción de Canchas de Tenis.

El proyecto contará con 3 canchas de tenis con iluminación para su uso nocturno por parte de socios vecinos e invitados. El coste de las mismas está estimado en 500.000 pesos.

Construcción de Canchas de Fútbol 7

El proyecto contempla la construcción de 4 canchas de fútbol 7 para uso de socios, vecinos e invitados. Las mismas deberán contar con iluminación y serán de césped natural. El costo estimado de estas canchas es de 365.000 pesos cada una lo que nos da un total de 1.460.000 pesos.

Construcción de Canchas de Hockey

Una de las grandes necesidades del club es la construcción de una cancha de hockey. Este deporte se encuentra en constante crecimiento y necesita su espacio. Por este motivo se plantea la construcción de una cancha de hockey y una pista de atletismo con tribuna y vestuarios. El costo estimado de todo este proyecto es de 10.220.000 pesos.

Construcción de Canchas de Beach Voley

Con fines recreativos y al servicio de los socios se plantea la construcción de 4 pares de canchas de Beach Voley para uso de los vecinos, socios e invitados. Las mismas estarán distribuidas en diferentes partes del parque dando un total de 1.460.000 pesos.

Construcción del Área de Fogones

Dentro de las zonas arboladas y de los diferentes montes existentes se plantea la construcción de áreas para parrillas con mesas. Constarán con 20 parrillas y 40 mesas con un coste total de 1.500.000 pesos.



Construcción de Áreas de Juegos Infantiles.

Con el objetivo de acercar a las familias al predio y la integración desde chicos entre socios, vecinos e invitados se plantea la construcción de 4 áreas de juegos para niños con un costo estimado de 500.000 pesos.

Puesta en Valor de Pileta (Piscina)

Con el fin de recuperar la pileta olímpica e histórica del predio se llevará a cabo una restauración integral de la misma, incluyendo el solar y el área de vestuarios. Esta obra demandará un gasto de 6.570.000 pesos.

Reciclaje de Casona

Teniendo en cuenta el cambio de uso de la Casona que dejará de ser una concentración de futbolistas para ser un restaurante con alquiler de departamentos, se deberá hacer las obras necesarias para esto. Las mismas no constituyen una gran erogación de dinero ya que esta fue reciclada recientemente. El costo estimado final será de \$ 4.146.400.

Reciclaje de Casita

El actual edificio de la casita será refuncionalizado para convertirse en la administración del predio. Quedará en planta baja la atención al público y en planta alta las oficinas de legales, arquitectura y administración. Esta obra tendrá un costo de 1.554.900 pesos.

Demolición del quincho

Frente a la Casita encontramos un quincho improvisado y mal implantado que no se encuentra en buen estado. El mismo será demolido y se canjearán los restos a cambio del trabajo, lo que hará que el club no tenga que disponer dinero para esto.

Reciclaje del Galpón

En el acceso actual al predio encontramos un galpón que se encuentra en un estado regular. Teniendo en cuenta la arquitectura del edificio que es de una basílica campestre de la época fundacional de la ciudad el mismo será reciclado. La propuesta es mejorar estas instalaciones y destinarlo a brindar servicios a los socios, como alquiler de bicicletas, carritos, pelotas, etc. Las obras para la recuperación de este patrimonio será de 2.695.160 pesos.

Reciclaje del Hotelito

Este edificio que se encuentra abandonado será refuncionalizado como proveeduría aprovechando su estilo campestre. En su planta baja se demolerán los muros para hacer un espacio único y en planta alta se pondrá el depósito con un montacarga en la parte trasera. Esta obra tendrá un costo de 2.436.010 pesos.

Mantenimiento de Capilla.

Este edificio se mantendrá en su lugar respetando la tradición cristiana de un sector importante de la población. Al club no le demandara ningún costo.

4.1.1.1. AREA RESIDENCIAL.

El área residencial es la que va a ser destinada al barrio, que será el gran motor económico para el desarrollo y mantenimiento de este predio. Por eso es fundamental prestarle la atención que amerita y brindar a los posibles inversores la mejor calidad y atención en todos los aspectos. El Área Residencial se desarrollara por etapas respondiendo a la planificación de la obra y los resultados de la venta. Lo previsto es:

Sector A con 119 viviendas, Sector B con 136 viviendas,

Sector C con 123 viviendas, Sector D con 58 viviendas,

Sector E con 98 viviendas, Sector F con 107 viviendas,

Sector G con 113 viviendas, Sector H con 109 viviendas y

Sector I con 104 viviendas.

Los proyectos previstos para el área son:

Programa de Tendido Cloacal

Brindar el servicio cloacal a los propietarios es fundamental para el desarrollo del proyecto. Para conseguirlo es necesario instalar un caño cloacal de 16.700 metros que tendrá un valor de:

Sector A	2.000 ml	\$ 450.000
Sector B	2.200 ml	\$ 500.000
Sector C	2.100 ml	\$ 475.000
Sector D	1.600 ml	\$ 320.000
Sector E	1.800 ml	\$ 400.000
Sector F	1.800 ml	\$ 400.000
Sector G	2.000 ml	\$ 450.000
Sector H	1.600 ml	\$ 320.000
Sector I	1.600 ml	\$ 320.000

Programa de Pavimentación.

Las calles que conectan estos sectores serán de pavimentadas. Para realizar el desarrollo hay que hacerle el mantenimiento a la calle existente y asfaltar nuevas calles. Este trabajo se realizará en etapas a medida que avance el proyecto.

Sector A	18.000 m2	\$ 1.260.000
Sector B	20.000 m2	\$ 1.400.000
Sector C	18.500 m2	\$ 1.295.000
Sector D	15.000 m2	\$ 1.050.000
Sector E	15.000 m2	\$ 1.050.000
Sector F	16.000 m2	\$ 1.120.000
Sector G	17.600 m2	\$ 1.232.000
Sector H	17.200 m2	\$ 1.204.000
Sector I	16.000 m2	\$ 1.120.000

Programa de Tendido de Agua.

El tendido de agua potable es fundamental para el desarrollo ya que es una de las necesidades básicas que debemos satisfacer. Por lo tanto es prioridad llegar desde la red hasta la conexión domiciliaria. Al igual que en el caso de las cloacas este trabajo se realizará en etapas a medida que avance el proyecto.

Sector A	2000 ml	\$ 1.000.000
Sector B	2200 ml	\$ 1.100.000
Sector C	2100 ml	\$ 1.050.000
Sector D	1600 ml	\$ 800.000
Sector E	1800 ml	\$ 900.000
Sector F	1800 ml	\$ 900.000
Sector G	2000 ml	\$ 1.000.000
Sector H	1600 ml	\$ 800.000
Sector I	1600 ml	\$ 800.000

Programa de Tendido Eléctrico

Llevar el tendido eléctrico al nuevo barrio es una de las tareas más importantes en el proceso de urbanización. Aún más, cuando se plantea esta instalación se exige que el tendido sea subterráneo para no entorpecer el paisaje. Los cables aéreos por todo el desarrollo contaminarían fuertemente el paisaje. Para lograrlo, es fundamental realizar el cañero correspondiente y colocar los cables dentro del mismo con los correspondientes pilares y cajas de acceso necesarias para el control del mismo y la conexión domiciliaria.

Sector A	2000 ml	\$ 1.300.000
Sector B	2200 ml	\$ 1.400.000
Sector C	2100 ml	\$ 1.360.000
Sector D	1600 ml	\$ 1.040.000
Sector E	1800 ml	\$ 1.170.000
Sector F	1800 ml	\$ 1.170.000
Sector G	2000 ml	\$ 1.300.000
Sector H	1600 ml	\$ 1.040.000
Sector I	1600 ml	\$ 1.040.000

Programa de Tendido de Gas.

Tanto la instalación de gas como las anteriormente planteadas son fundamentales para el funcionamiento de una urbanización. Por este motivo es necesario realizar el tendido hasta todas las acometidas residenciales. El crecimiento de esta red va a estar directamente relacionado con el desarrollo del barrio y también será en etapas.

Sector A	2000 ml	\$ 1.100.000
Sector B	2200 ml	\$ 1.210.000
Sector C	2100 ml	\$ 1.155.000
Sector D	1600 ml	\$ 880.000
Sector E	1800 ml	\$ 990.000
Sector F	1800 ml	\$ 990.000
Sector G	2000 ml	\$ 1.100.000
Sector H	1600 ml	\$ 880.000
Sector I	1600 ml	\$ 880.000

Programa de Alumbrado Público

En cualquier barrio residencial es fundamental la iluminación de sus calles para poder tener mayor seguridad y control del mismo. Claramente, es fundamental mantener las calles bien iluminadas. Al igual que la mayoría de los desarrollos del barrio se hará en etapas.

Sector A	2000 ml	\$ 1.000.000
Sector B	2200 ml	\$ 1.100.000
Sector C	2100 ml	\$ 1.050.000
Sector D	1600 ml	\$ 800.000
Sector E	1800 ml	\$ 900.000
Sector F	1800 ml	\$ 900.000
Sector G	2000 ml	\$ 1.000.000
Sector H	1600 ml	\$ 800.000
Sector I	1600 ml	\$ 800.000

Construcción de una Planta de Gas

La instalación de gas domiciliaria llega hasta el predio y abastece a dos edificios del mismo. Teniendo en cuenta que el desarrollo demandará mayor cantidad de gas y mayor presión, y que el predio se encuentra en el último tramo del ramal, es

muy probable que tendremos que instalar una planta de gas en el mismo. Se calcula que una planta de gas de las características que tiene este predio es de \$ 1.200.000 pesos.

Construcción de Planta de Tratamiento Cloacal.

Para cuidar el medio ambiente y al no tener cerca el servicio cloacal. Será necesaria la construcción de una planta de tratamiento cloacal interna. La misma tiene un costo aproximado de \$ 1.100.000 y servirá para abastecer a todo el predio.

Parquización.

Todas las zonas comunes del barrio tendrán un tratamiento en cuanto a su flora y su fauna. Se buscara generar paisajes agradables para el recorrido de los vecinos y de esta manera cuidar y mejorar la calidad ambiental de la zona. El valor estimado por metro cuadrado es de 50 pesos, por lo tanto cada sector tendrá un costo de: \$11.450.000 pesos.

Sector A	27.000.m2	\$ 1350.000
Sector B	30.000 m2	\$ 1500.000
Sector C	27.500 m2	\$ 1375.000
Sector D	22.000 m2	\$ 1100.000
Sector E	21.000 m2	\$ 1050.000
Sector F	25.000 m2	\$ 1250.000
Sector G	26.500 m2	\$ 1325.000
Sector H	26.000 m2	\$ 1300.000
Sector I	24.000 m2	\$ 1200.000

Construcción de Acceso por Ruta 36

Se desarrollará un acceso a través de la Ruta 36, con 4 entradas para autos y dos puestos de seguridad. Esta obra esta cotizada en un valor de \$ 1.500.000 pesos.

4.1.1.1. AREA COMERCIAL.

El área comercial es un sector para explotación económica del club. Estudiando el mercado y la experiencia del club se decidió armar un Sector Equino, un Sector Turístico y un Polo Educativo. Para que esto funcione es necesario realizar los siguientes proyectos.

Polo Educativo

Como servicio extra, tanto para los vecinos del barrio interno como los externos se ofrece un espacio para la atención de los niños. Primero desarrollaremos la Guardería, que recibirá niños desde los 45 días hasta el ingreso al Jardín de Infantes (a los tres años aproximadamente. El Club ya tiene experiencia educativa, ya que cuenta con un Jardín de Infantes, una Escuela Primaria y una Escuela Secundaria de muy buen nivel y reconocimiento social en el Predio "El Bosquecito". Se estima que esta obra tendrá una superficie de 600 metros cuadrados y un coste final será de 12.537.600 pesos.

Como bien dijimos la próxima etapa es la Guardería y luego el Jardín de Infantes. Allí se realizara una obra de 1.400.000 metros cuadrados con un costo de \$ 30.930.000.



El siguiente edificio educativo a construir es la escuela primaria. El mismo es un edificio para niños de 7 a 12 años. El proyecto propone una construcción de 1.400.000 m2 y el valor estimado es de \$ 30.930.000 pesos.

Finalmente el último edificio educativo que se debe construir es el colegio secundario. Este es el último paso de la educación obligatoria de los niños y corresponde a los niños desde los 12 a los 18 años. El proyecto se desarrolla en 1.400.000 m2 y el costo del mismo es de \$ 30.930.000 pesos.

Construcción del Establo.

El edificio del establo tiene 1.500 metros cuadrados y se construirá en 3 etapas de 500 cada uno lo que representa un costo de \$ 5.000.000 dando un total de \$15.000.000. También incluye la construcción de un sector para desarrollar las actividades equinas que se estima en un coste final de \$16.798.000.

4.1.2. FACTIBILIDAD ECONOMICA.

Es fundamental para poder desarrollar este proyecto que la factibilidad económica del mismo sea sustentable y para poder llevar a cabo las obras. Para analizar este punto y que nos dé favorable debemos generar que nuestros ingresos sean iguales o superiores a nuestros egresos. Para que pueda ser real esta factibilidad, la vamos a desarrollar en 2 partes. La primera es la factibilidad económica del proyecto y la segunda es su factibilidad operativa. La factibilidad del proyecto y la posibilidad de realizarlo es a partir de la venta de los lotes y unidades funcionales, mientras que la factibilidad operativa es la posibilidad de mantener el predio con las expensas de los lotes previamente vendidos.

4.1.2.3. FACTIBILIDAD ECÓNOMICA DEL PROYECTO

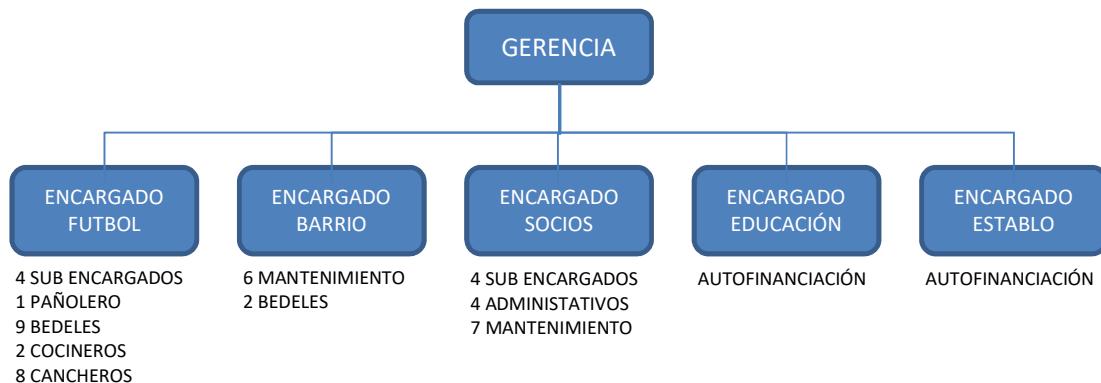
La factibilidad económica del proyecto busca garantizar que los ingresos superen a los egresos. En este caso los ingresos que vamos a tener se generarán por la venta de los lotes y las unidades funcionales. Mientras que los egresos serán todas las obras realizadas y los honorarios profesionales.

Concepto	Ingresos	Egresos
Costo de construcción		\$ 466.566.170
Honorarios		\$ 40.656.617
Venta de lotes	\$ 572.400.000	
Venta de unidades	\$ 85.050.000	
Equipamiento		\$ 6.444.950
		Total:
	\$657.450.000	\$ 513.667.737
		\$ 143.782.263

4.1.2.3. FACTIBILIDAD ECÓNOMICA OPERATIVA

La factibilidad operativa está directamente relacionada a las necesidades que tiene el predio para funcionar normalmente, esto incluye el pago de los empleados, sus herramientas, equipos y los materiales necesarios para realizar los trabajos. Para solventar estos gastos el club cobrará una cuota a los vecinos del barrio que tendrá un valor de mercado estimado en \$ 3000.

Para conocer los gastos del personal del predio es necesario realizar un detalle de los puestos de trabajo necesarios.



Categoría	Cantidad	Sueldo/mes	Sueldo/año	Total anual
Categoría Gerente	1	\$ 40.000	\$ 520.000	\$ 520.000
Categoría Encargado	6	\$ 25.000	\$ 325.000	\$ 1.950.000
Categoría Subencargado	9	\$ 20.000	\$ 260.000	\$ 2.340.000
Categoría 3	38	\$ 15.000	\$ 195.000	\$ 7.410.000
				\$ 12.220.000

Para estipular el gasto anual de herramientas, equipos menores y materiales para llevar a cabo el mantenimiento del predio se estima que es el mismo costo que el sueldo de los empleados de las últimas dos categorías lo que nos da un monto de \$9.750.000.

Finalmente sabemos que contamos con 951 lotes finales. Estimando el precio de la cuota mensual en \$ 3.000 el ingreso mensual en este orden es de \$2.853.000. Que al año nos da un ingreso final de \$34.236.000.

Concepto	Ingresos	Egresos
Empleados		\$ 12.220.000
Equipos, herramientas y materiales.		\$9.750.000
Cuota de vecinos	\$34.236.000	
		Total:
	\$34.236.000	\$ 21.970.000
		\$12.266.000

4.1.3. ESTRATEGIAS DE MARKETING Y COMERCIALIZACIÓN.

Para desarrollar una estrategia de marketing es fundamental entender quiénes somos. En este caso somos una asociación civil sin fines de lucro que pretende llevar adelante un desarrollo inmobiliario para generar nuevos recursos y de esta manera ampliar sus instalaciones deportivas, sociales y culturales.

La misión de este emprendimiento es poner al club como pionero a nivel nacional con la mayor cantidad de asociados del país y con la mayor cantidad y calidad de instalaciones.

La visión es llegar a ser la institución deportiva, social y cultural más importante de la Provincia de Buenos Aires a partir de un desarrollo inmobiliario sustentable económica y ambientalmente. De esta manera el objetivo mayor es convertirnos en un club modelo y ser referencia mundial de los clubes más importantes.

Este trabajo tiene como fin poner al urbanismo como modelo de desarrollo de distintas organizaciones. En un primer relevamiento vimos cuales son las estrategias nuevas de las grandes urbanizaciones que están surgiendo a nivel global (Dubai, Hafencity e IJburg) y como favorecieron el desarrollo de sus ciudades. A partir de ahí estudiamos cuales son las máximas exigencia de los predios deportivos en los clubes más importantes del mundo. Por lo tanto y una vez realizado este relevamiento planteamos al urbanismo como el desarrollo de las instalaciones de los clubes aprovechando la fidelización de sus aficionados por sus colores. Esto nos caracterizará como un nuevo formato de club de fútbol ya que no solo tendrá una gran inyección de dinero al momento de la venta de lotes, sino también recibirá un ingreso ordinario producto de la expensa mensual que pagaran los propietarios de los lotes.

Para realizar este proyecto de marketing es necesario realizar un análisis FODA del área.

Fortalezas	Fidelización de un nicho del mercado. Flora existente. Alcance de la comunicación del club. Antecedente de Patea H.
Oportunidades	Producto muy requerido en la sociedad. Ubicación estratégica.
Debilidades	Antecedente de proyecto abandonado en 1970. Estado actual de las instalaciones.
Amenazas	Contaminación sonora por la ruta. Plaga vegetal que afecte la zona.

El mercado al que se suele apuntar en este tipo de emprendimientos es a las clases más acomodadas de la sociedad. Principalmente clase alta y clase media alta. Desde nuestro punto de vista estamos apuntando a estos dos sectores pero también pretendemos tentar a la clase media. Es por este motivo que la mayoría de nuestros terrenos tienen 600 m² que en este tipo de proyectos suelen ser muchos más grandes. Pero al reducir tamaño el terreno también reducimos el valor final de cada lote y eso lo hace más accesible.

Por otra parte esperamos que la mayor cantidad de inversores sean socios y simpatizantes del club, ya que es un proyecto para el desarrollo del mismo. Con el objetivo de no cerrar tanto el mercado potencial de compradores y aprovechando la ubicación, también apuntamos a familias que no están identificadas con el club pero buscan un espacio de tranquilidad para uso residencial. Estas familias viven o trabajan en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ya que a partir de la Ruta 2 y Autopista Bs As-La Plata, en media hora se pueden trasladar al microcentro de la Capital del país.

La competencia que hoy se encuentra en la zona es mucha, ya que es un área que se está destinando a este tipo de desarrollos. Los proyectos más ambiciosos y conocidos en la región son los desarrollados en este trabajo: Miralagos, Grand Bell, los 4 proyectos del Grupo Haras, son los más fuertes en el mercado.

Miralagos es un proyecto inmobiliario que apunta a la clase alta y media alta de la sociedad. Se extiende por 176 hectáreas de superficie y se encuentra en proceso de ejecución. Tiene como ventaja la salida directa a la Ruta 2. En el desarrollo podemos encontrar 700 lotes de aproximadamente 1.500 m² cada uno. Ofrece un espacio con gran calidad paisajística y una cancha de golf de 9 hoyos.

El Country Gran Bell es el pionero en la región. Por este motivo se caracteriza por tener un público principalmente de clases altas. Cuenta con una cantidad de 593 lotes y se extiende por 180 hectáreas. La medida de los lotes ronda entre los 1.000 y los 2.000 m². La desventaja de este desarrollo es que su acceso es algo complicado ya que se llega por una calle barrial y no por una arteria importante.

Los desarrollos del Grupo Haras son 4. Los cuales se encuentran en diferentes etapas de proyecto. El Haras del Sur I ya se encuentra terminado y en uso, tiene una extensión de 116 hectáreas con 350 lotes de entre 1000 y 5000 m². El Haras del Sur II se encuentra en etapa de finalización, teniendo terminados todos los usos comunes, restando terminar algunas viviendas, pero en otras ya hay familias viviendo, tiene una extensión de 113 hectáreas con 527 lotes de más de 1000 m². El Haras del Sur III se encuentra en proceso de construcción del área pública y a esperas de comenzar a construir las viviendas, tiene una extensión de 200 hectáreas con 1049 lotes de 1400 m².y finalmente el Haras del Sur IV se encuentra en etapa de proyecto y venta de

primeros lotes, tiene una extensión de 105 hectáreas con 489 lotes de 1400 m² cada uno.

Estos desarrollos tienen características muy similares. La gran diferencia es que el último Haras cambió la cancha de Golf por la cancha de Polo, como respuesta a la gran cantidad de canchas de golf que se han desarrollado en la zona, y que están comenzando a dejar de ser un elemento de seducción para los inversores.

El objetivo del Plan de Marketing es trabajar la imagen del emprendimiento recreativo Estancia Chica y de esta manera desarrollar el negocio inmobiliario.

Los productos que se ofrecen son varios. En cuanto a lo inmobiliario son 2. El primero es un lote en el sector residencial que puede ir de los 600 a los 1000 m². Con un FOT del 0.6, un FOS del 0.3 y una densidad de 200 personas por hectárea. El segundo es un dormi. Los mismos son departamentos para vivienda con todas las comodidades, que se encontrarán en dos edificios cercanos a la calle de acceso principal. No son pequeños ya pueden tener, 2,3 o 4 dormitorios.

Por otra parte se ofrecerá un producto deportivo y recreativo que es para los vecinos, socios e invitados de la institución. Son las canchas de fútbol 7 y 11, canchas de tenis, de vóley, deportes equinos, piletas, fogones, etc. Recordemos que es habitual que 2 o 3 veces por semana se practique fútbol con amigos en Argentina, de día o de noche.

También se ofrece un producto turístico con el alquiler de habitaciones en la casona y el alquiler del hotel para delegaciones deportivas.

Y finalmente encontramos el producto educativo que ofrece guardería, jardín, escuela primaria y escuela secundaria. Las plazas en las escuelas son muy demandadas, y las inscripciones suelen hacer con un año de antelación al ingreso del alumno.

El precio del lote para la construcción de vivienda unifamiliar se estima en 40.000 u\$s.

La estrategia de venta apunta a dos variables muy importantes. La primera es brindarle la mayor cantidad y variedad de servicios posibles a los usuarios y la segunda apuntar al sentido de pertenencia y el valor sentimental de los asociados al club. Tal como se realizó con la construcción de la nueva Platea Tribuna con el mensaje "Tu lugar en la Historia" y de esta manera movilizar al inversor.

Considerando que la compra de un lote es una decisión importante para una familia la política de distribución debe ser bien clara. Para comenzar estoy convencido que la venta tiene que ser personalizada con una atención especial y muy cordial. Para llegar a eso tenemos que realizar una gran campaña publicitaria en la ciudad de La Plata y zonas de influencia donde los posibles inversores se comuniquen por cualquier medio y pidan una cita para luego ser atendidos en las oficinas de ventas. Con respecto a posibles compradores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se intentará a través de empresas promotoras inmobiliarias.

Las estrategias de comunicación tienen que ser claras y muy visibles para el nicho principal de potenciales clientes al que estamos apuntando. Para comenzar creo que el desarrollo debe tener su propia web para poder captar tanto al público del club como de fuera, y para dar noticias de los avances del proyecto.

Teniendo en cuenta que el club tiene grandes posibilidades de comunicación, debemos explotarlas al máximo. Primero pensar en la publicidad en la camiseta del primer equipo de fútbol, la misma la ve toda persona relacionada con el club y todo el fútbol argentino en general, sale por TV y en todos los diarios del país. Segundo aprovechar los banners de las conferencias de prensa y tratar el desarrollo como un sponsor más. Tercero aprovechar la web oficial y poner en la misma un link a la página oficial del desarrollo. Finalmente aprovechar los mayores medios de comunicación de la ciudad para publicitar el emprendimiento, tanto los medios escritos como el diario El Día, Hoy y Diagonales como las radios FM La Redonda y FM Cielo.

La estrategia comunicacional para posibles inversores de la Ciudad de Buenos Aires, claramente tiene que ser otra.

4.1.2.3. ETAPABILIDAD Y PLAN DE TRABAJO.

Para poder realizar con éxito este proyecto es necesario ordenar los trabajos por etapas, ordenar las obras y los proyectos según las urgencias que tengamos. El plan de trabajo debe establecerse por año y por ciclos de 3 años, teniendo en cuenta que es el período por el cual es electa cada Comisión Directiva.

Claro está que el desarrollo del proyecto va a estar totalmente ligado a las reglas del mercado y en caso de tener una gran demanda de lotes se pueden activar la venta de varias áreas del sector residencial al mismo tiempo.

4.1.2. FACTIBILIDAD LEGAL.

El marco legal es muy importante a la hora de establecer las bases para la construcción del Master Plan. Por cuestiones sociales y patrimoniales del club, no comparto la posibilidad de generar una nueva personería jurídica para el sector del barrio. Por más que el club se reserve el derecho de administrar el sector, esto significaría para el club entregar parte de su patrimonio y las decisiones finales las tomará una asamblea de consorcistas (Comunidad). Esto no es un dato menor ya que si los asambleístas lo consideran, podrían definir que la administración pase a manos de un tercero y que el club pierda este recurso.

Para evitar esto me puse a investigar cual podría ser la alternativa para que el club sea propietario del predio y los vecinos tengan sus terrenos y sigan manteniendo el pago de las cuotas de comunidad al club. La respuesta a este planteo lo encontré en el artículo 9 del estatuto del club que dice:

“Artículo 9°- Habrá dos clases de socios sin distinción de sexos: Ordinarios y Extraordinarios. Serán socios ordinarios: a) Vitalicios, b) Plenos, c) Activos, d) Patrimoniales, e) Patrimoniales Dependientes, f) Cadetes Mayores, g) Cadetes Menores e Infantiles; h) Familiares. Serán socios extraordinarios: a) Los Honorarios, b) Los transeúntes. **Serán socios patrimoniales aquellas personas que sean titulares de un Título patrimonial teniendo en general los mismos derechos y obligaciones que los socios activos**, incluyendo los enumerados en el art. 27 sin perjuicio de lo que se disponga en particular en el Capítulo X “De los Títulos Patrimoniales”. Serán socios patrimoniales dependientes, la esposa, las hijas solteras, los hijos menores de 18 años y la madre de un socio patrimonial que así lo solicite a la Comisión Directiva. Estos socios patrimoniales dependientes tendrán también los

mismos derechos y obligaciones que los socios activos, inclusive los del art. 27, cuando fueren mayores de 18 años.”

Analizando esta posibilidad lo que se propone es:

- El comprador del terreno tendrá un título de socio patrimonial para él y su familia.
- El título patrimonial le dará el título de propiedad del terreno.
- El socio patrimonial deberá abonar la cuota establecida por la Comisión Directiva para que el club brinde los servicios al predio Estancia Chica.
- Tendrá prioridad en el uso de las instalaciones del predio Estancia Chica sin contar el área restringida a deportistas.

5. CAPÍTULO V: CONCLUSIONES

Distintos participantes del Club, socios, Comisiones Directivas, aficionados, futbolistas, etc. han expresado sus objeciones y acuerdos deportivos, ideológicos, jurídicos, técnicos y formales a la situación actual de Estancia Chica, las cuales han generado un estancamiento y abandono del predio. Lo cierto es que está en juego el valor del suelo y los bienes inmuebles, servicios a los socios y la convivencia, entre otros asuntos de crucial importancia.

La propuesta tiene buenas intenciones en la medida que busca preparar al predio para el futuro del Club. La iniciativa debería ser el resultado del consenso, pero ante la falta de planes a medianos y largo plazo, pareciera que los proyectos de suma trascendencia para el club, no tuvieran futuro, como ha sucedido la gran mayoría de las veces cuando en el pasado se ha intentado gestionar los recursos para obras imprescindibles en el desarrollo funcional, tecnológico y competitivo de los clubes. Cabe destacar que hace 4 años se desarrolló una Asamblea que fue muy positiva y el disparador para la ya hoy inaugurada Platea Tribuna en su estadio. La misma actualmente sigue su proceso de construcción y no ha frenado. Se inauguró la parte central recientemente y tuvo muy buena repercusión. Pero es un proceso que recién comienza y solo se construyó el 50 %. Es responsabilidad de las próximas Comisiones Directivas hacer que este proceso se termine bien, como lo viene haciendo hasta ahora.

Desde el punto de vista desarrollador, los resultados de este trabajo fueron mejores que los esperados a la hora de comenzar. Lo que me resulta más importante es pensar que el urbanismo puede ser una herramienta para el desarrollo. Ya sea de un Emirato como es en el caso estudiado de Dubai, como si hablamos de una ciudad como el caso de Hafencity en Hamburgo o una simple sociedad civil sin fines de lucro como puede llegar a ser un Club del Fútbol Argentino.

Desde el aspecto urbanístico encontré importantes desarrollos que se están realizando en la actualidad y que marcan nuevos caminos en las urbanizaciones que son parte de una ciudad.

Por un lado encontramos el desarrollo costero de Dubai. El mismo se termina generando como una estrategia económica nacional para consolidarse como el destino turístico para las personas con mayor poder adquisitivo del mundo. Objetivo que han logrado con creces ya que en todo el mundo se habla de sus faraónicos proyectos y tienen un importante desarrollo turístico.

Por otro lado nos muestran el camino de la recuperación de áreas en mal estado como es el caso del puerto de Hamburgo. Este espacio paso de ser un área en estado de abandono a un barrio de los más solicitados para vivienda, y que logro aumentar la cantidad de turismo en la ciudad.

Por último vemos una de las estrategias más admirables de las estudiadas. Ámsterdam, históricamente fue una ciudad que tuvo como amenazas por el probable crecimiento del nivel del agua. A partir de ingenio e innovación supieron aprovechar la tecnología actual para hacer que esa debilidad y amenaza pase a ser una oportunidad y fortaleza para su crecimiento. Dejaron de pelear contra el agua para trabajar con el agua.

Con respecto a las instalaciones deportivas podemos ver cómo han ido creciendo desde los años 60 hasta el día de la fecha a tal punto que hoy es muy difícil encontrar un club de trascendencia internacional sin al menos un predio de entrenamiento. También podemos ver que todos los predios cuentan con mayores exigencias y necesidades, privacidad extrema de la intimidad del plantel, consultorios médicos, hidroterapia, gimnasios, áreas exclusivas para la prensa, son algunas de ellas.

Finalmente puedo concluir que este modelo de desarrollo es muy válido en varias escalas y se puede desarrollar en cualquier lugar. Desde generar espacios urbanos en una ciudad existente hasta generar nuevos espacios en lugares donde hoy no hay nada. ¿Podrá el Barcelona tener un nuevo predio de entrenamiento con más canchas y más completo sin comprometer sus cuentas?, ¿Podrá Argentina generar una nueva ciudad capital para descentralizar el país (38 % de la población vive en Buenos Aires y su conurbano)?, ¿Podrá la región de La Plata, Berisso y Ensenada recuperar el deteriorado y contaminado frente al Río de La Plata? Yo creo que sí y que el modelo de desarrollo es el planteado en este trabajo.

6. BIBLIOGRAFIA

- A.F.A. (1893). Estatuto de la Asociación del Fútbol Argentino.
- A.F.A. (s.f.). *www.afa.org.ar*. Obtenido de <http://www.afa.org.ar/>
- Argentino, G. (2015). Código Civil y Comercial.
- arquitectonico, M. (s.f.). *moleskinearquitectonico.blogspot.com.ar*. Obtenido de <http://moleskinearquitectonico.blogspot.com.ar/2013/04/hafencity-el-gran-proyecto-urbano-en.html>
- Arquitectura, P. (s.f.). Obtenido de <http://www.plataformaarquitectura.cl>
- Avellaneda, C. A. (s.f.). Obtenido de clubindependiente.com
- Bell, C. d. (s.f.). Obtenido de <http://www.grandbell.com.ar/>
- Central, C. A. (s.f.). Obtenido de www.rosariocentral.com
- CF, R. M. (s.f.). Obtenido de www.realmadrid.com
- Chile, G. d. (2005). Ley de Sociedades Anónimas Deportivas de Chile.
- Club de campo, g. &. (s.f.). Obtenido de <http://www.clubmiralagos.com.ar/>
- Córdoba, C. B. (s.f.). Obtenido de www.belgranocordoba.com
- Dortmund, B. (s.f.). Obtenido de <http://www.bvb.de/es>
- Dubai, V. (s.f.). Obtenido de <http://www.visitdubai.com/es/business-and-investment/business-culture/dubai-transformers>
- España, G. d. (1990). Ley del Deporte.
- FC, A. (s.f.). Obtenido de <http://www.arsenal.com/home>
- FC, B. (s.f.). Obtenido de <https://www.fcbarcelona.es/>
- FC, C. (s.f.). Obtenido de <https://www.chelseafc.com/>
- FC, E. (s.f.). Obtenido de <http://www.evertonfc.com/home>
- FC, M. C. (s.f.). Obtenido de <https://www.mancity.com/>
- FC, M. U. (s.f.). Obtenido de <http://www.espanol.manutd.com/>
- Fe, C. A. (s.f.). Obtenido de www.clubcolon.com.ar/
- Francia, G. d. (1984). Ley 84/610.

- Hafencity. (s.f.). <http://www.hafencity.com/>. Obtenido de <http://www.hafencity.com/>
- Holland. (s.f.). <http://www.holland.com>. Obtenido de <http://www.holland.com/es/turista/article/arquitectura-flotante.htm>
- Idealista. (s.f.). www.idealista.com. Obtenido de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2012/05/08/445615-ijburg-un-barrio-en-amsterdam-con-islas-artificiales-y-casas-anfibio-video>
- Italia, G. d. (24 de 3 de 1981). Ley 91.
- Juniors, C. A. (s.f.). Obtenido de www.bocajuniors.com.ar/
- Lynch, K. (1998). *La imagen de la ciudad*.
- Milan, A. (s.f.). Obtenido de <https://www.acmilan.com/en>
- Nakheel. (s.f.). Obtenido de <http://www.nakheel.com/>
- palm, T. (s.f.). <http://www.thepalmtower.com/>.
- Peru, G. d. (2010). ley 29.504.
- Plata, C. d. (s.f.). Obtenido de www.gimnasia.org.ar
- Plata, C. d. (1987). Estancia Chica un paraíso gimnasta. *Club de Gimnasia y Esgrima La Plata*, 145.
- RKT, C. (2012). Contexto historico de la evolucion de la ciudad de La Plata. Universidad Nacional de La Plata.
- Sur, G. H. (s.f.). Obtenido de <http://www.grupoharasdelsur.com/>
- Urbana, P. (s.f.). <http://www.plataformaurbana.cl>. Obtenido de <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2012/01/26/la-increible-transformacion-de-dubai/>
- Uruguay, G. d. (2001). Ley 17.292.
- Venturino, O. E. (2005). *Yo basurero*. La Plata.